Plan Local d'Urbanisme de GRIESBACH-AU-VAL

TOPOS

Rapport de Présentation
Partie 2

Document approuvé par délibération du conseil municipal le 24.09.2013

Le Maire

4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com
une société
GROUPE TOPOS INGÉNIERIE

Papier recyclé

Sommaire

Deuxième Partie : Justifications des choix communaux……5

Introduction générale……6

Superficie des zones……7

Bilan du POS……8

Justification du PADD……11

Justification du zonage et du règlement……14

Justification des orientations d'aménagement et de programmation……41

Justification des emplacements réservés……42

Justification du PLU au regard du développement durable……43

Justification du PLU au regard du SDAGE……50

Dérogation à la règle d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles occupés par des tiers……51

Troisième partie: incidences des choix sur l'environnement……56

Incidences du PLU……57

Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement ..61

Quatrième partie: Indicateurs de suivi……62

Indicateurs de suivi en matière d'habitat d'équipements et d'urbanisation……63

DEUXIEME PARTIE

Justification des choix communaux

Introduction générale

La commune de GRIESBACH-AU-VAL a bâti son projet de Plan Local d'Urbanisme en tenant compte de la nécessité de préserver les ressources foncières et naturelles du village sur le long terme.

Par rapport à l'objectif démographique annoncé dans le PADD, soit demeurer sous les 900 habitants d'ici 2025, la commune a fait le constat qu'une grande partie de cet objectif pouvait être atteint par la mobilisation du foncier non-bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
En effet, ce potentiel de densification brut a été estimé à près de 3,5 hectares. Ces dents creuses devraient, à elles seules, fournir près de 50% de la population attendue d'ici 15 ans.
Néanmoins, afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière, qui peut être fort sur les zones urbaines, la commune a réservé près de 1,7 hectare en zones AU.

Ces secteurs, dédiés à des opérations d'aménagement d'ensemble, seront ouverts à l'urbanisation en fonction des besoins, mais également au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation. Ils permettront à la commune d'atteindre plus facilement ses objectifs démographiques pour assurer la vitalité du village dans le respect du développement durable.

Superficie des zones

Type de zone	Superficie (ha)	Part de la surface totale (%)
Zone Urbaine (U)	**32,89**	***7***
Ua	7,39	
Ub	23,41	
Ux	1,49	
Uxm	0,6	
Zone à Urbaniser (AU)	**2,4**	***0,5***
AU	1,7	
AUe	0,7	
Zone Agricole (A)	**32,85**	***7***
Aa	6,67	
Ab	26,18	
Zone Naturelle (N)	**404,53**	***85,5***
Nf	341,8	
Nca	18,31	
Ncb	44.42	
Total	**472,59**	***100***

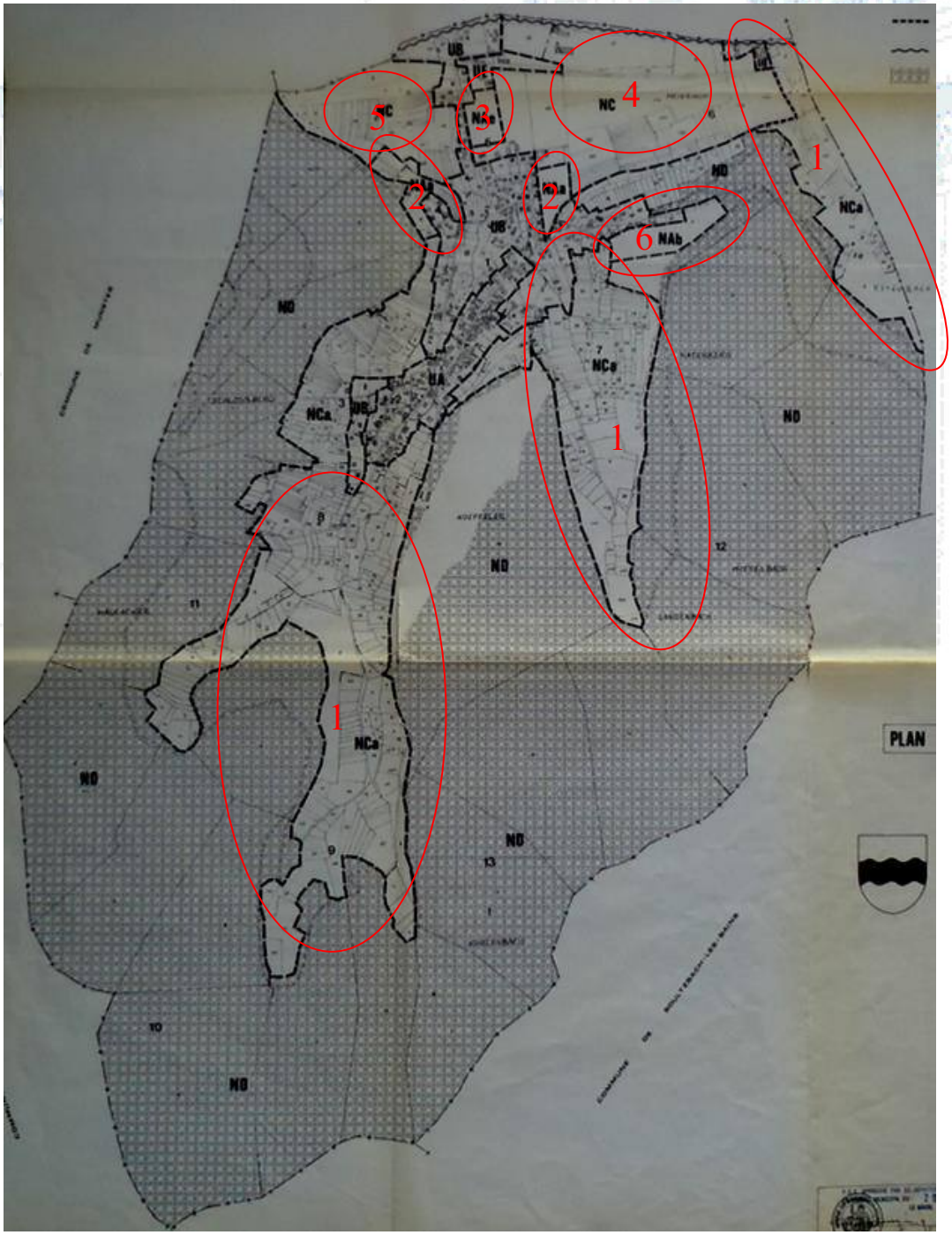
Bilan du POS

La superficie des zones

Type de zone	Superficie (ha) dans le POS	Superficie (ha) dans le PLU	Différence entre le POS et le PLU (ha)
Zone Urbaine	**U : 29,4**	**U : 32,9**	**+3,5**
Zone à Urbaniser	**NA : 7,2**	**AU : 2,4**	**-4,8**
Zone Agricole	**NC : 111,5**	**A : 32,8**	**-78.7**
Zone Naturelle	**ND : 324,9**	**N : 404,5**	**+79,6**
Total	**473**	**473**	

La superficie des zones urbaines ou à urbaniser n'a que très peu évolué puisque le POS comportait 36,6ha de zones U et NA, tandis que le PLU comporte 35.3ha. Le projet communal tend à limiter nettement la consommation d'espace, cherchant plutôt à mobiliser efficacement le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine.
Les zones agricoles ont été nettement réduites, car les vallons secondaires toujours en prairie ont été reclassés en zones naturelles

Détail des principales évolutions



Dans le projet de PLU :

1) Le tracé des zones Nca a été revu pour intégrer les espaces ouverts ou à rouvrir. Par ailleurs dans le PLU elles ne sont plus des zones agricoles mais naturelles (Nca et Ncb), autorisant une occupation du sol très limitée pour éviter le mitage.

2) Les deux zones NAa ont été urbanisées sous forme de lotissement. Elles sont désormais bâties et les parcelles sont desservies par les réseaux, elles basculent donc en zone Ub.

3) La zone NAe, destinée au développement de l'activité a été réintégrée à la zone agricole. Une partie devient une zone agricole constructible, pour favoriser le développement de l'exploitation située à proximité et une petite partie est intégrée en Ub en respectant un recul vis-à-vis de la zone Aa. Une autre partie est classée en zone agricole non-constructible pour préserver la coupure verte existant le long de la rue de la Gare. Il faut également préciser que la commune de Griesbach-au-Val étant située à proximité du pôle économique de Munster, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle zone d'activités. L'enjeu se situe plus dans le maintien ou l'arrivée de commerces de proximité, qui peuvent très bien s'implanter dans les zones U.

4) La zone NC, pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination agricole a été découpée en 2 secteurs distincts (Aa et Ab). Le secteur Aa destiné au développement de l'activité agricole a été délimité en concertation avec le monde agricole. Il veille à limiter le mitage des espaces ouverts de la vallée. Le secteur Ab, inconstructible assure la préservation des zones humides, des espaces ouverts et donc de l'outil de travail des exploitants.

5) Cette zone NC a été réduite en partie pour permettre le développement futur du village (zone AU). Ce secteur a été privilégié car il se situe à proximité de la gare et qu'il contribue à renforcer la trame urbaine du village. Par ailleurs cette zone NC qui était dédiée aux sorties d'exploitation est rendue inconstructible pour les mêmes raisons que la zone NC située plus haut.

6) La zone NAb, à destination hôtelière a été supprimée, car une construction de grande emprise sur un site aussi exposé aurait posé de graves problèmes d'insertion paysagère. Par ailleurs la pente du terrain rend difficile les aménagements d'accès et de réseaux.

Le règlement

Les zones U : Les règles fixées par le POS étaient en général assez cohérentes. Le PLU a apporté des changements dans les règles de prospect pour favoriser une gestion du stationnement à l'avant des constructions, en parallèle, les règles sur le stationnement ont évolué pour tenir compte de la réforme des autorisations d'urbanisme. Le PLU a également assoupli les règles sur l'aspect des constructions notamment sur les zones Ub, en introduisant notamment la possibilité des réaliser des toitures terrasses ou de recourir à des couvertures écologiques. Les règles concernant la densité (art.9) ont été maintenues et même assouplies en Ub (emprise au sol maximale passant de 33% à 50%).

Les zones NA : Le PLU n'a pas prévu de zones à urbaniser, immédiatement constructibles, les règles seront donc fixées dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU. Le PLU devra favoriser la mixité de l'habitat et la densité en fixant des règles moins contraignantes que le POS actuel.

Les zones NC : Le POS fixait des règles adaptées à la réalisation de bâtiments agricoles, avec des limitations plus fortes dans les zones Nca correspondant aux vallons. Dans le PLU les zones agricoles désormais identifiées par un « A » sont divisées en 2 secteurs. La zone Aa qui correspond à la zone NC du POS et dont le règlement reste assez proche (règles de prospect assouplies). La zone Ab qui est une zone agricole quasi inconstructible. Cette distinction permet de limiter le mitage.

Les zones ND : Leur règlement était très limitatif dans le POS. C'est toujours le cas dans le PLU qui cependant autorise certaines constructions légères telles que les abris de jardins (sauf zone Nf), les miradors et les ruchers mobiles.

Justification du PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durable(PADD) a pour fonction de présenter le projet politique communal pour les années à venir.
Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, zonage et règlement) doivent être en cohérence avec lui.
Pour être en compatibilité à la fois avec la sphère juridique stricto sensu (le code de l'urbanisme) et à la fois à la sphère législative (la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000), le Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRIESBACH-AU-VAL doit, dans son PADD, intégrer des éléments des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme :

Article L 110 du code de l'urbanisme : *"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*
Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

Article L 121-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*
*1° **L'équilibre entre** :*
*a) Le renouvellement urbain, le **développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural;*
*b) **L'utilisation économe des espaces naturels**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »

Le PADD répond à ce principe à travers différentes orientations :
•Les objectifs (démographiques) seront atteints par une mobilisation prioritaire des dents creuses à l'intérieur des zones urbaines et une ouverture raisonnée des zones à urbaniser. (Objectif n°1)
•Limiter le développement des secteurs d'habitat isolé. (Objectif n°2)
•Encourager une réouverture paysagère par les sommets et stopper la progression de la forêt. (Objectif n°2)
•Maintenir les espaces ouverts en fond de vallée en conservant l'agriculture encore présente. (Objectif n°2)
•Encourager le développement de secteurs de prairies aux abords de la zone urbaine. (Objectif n°2)
•Maintenir et encourager la diversité des milieux: secteur urbanisé, secteur boisé et secteur ouvert. (Objectif n°2)

*2°) La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

Le PADD répond à ce principe à travers différentes orientations :

Objectif n°1: Pérenniser l'évolution démographique de la dernière décennie.

•L'ensemble de l'objectif n°1 : Pérenniser l'évolution démographique de la dernière décennie

•L'ensemble de l'objectif n°4 : Conforter le niveau d'équipement et encourager l'implantation de nouvelles activités économiques et de services

•Favoriser l'urbanisation des secteurs à l'interface entre le centre du bourg, les services et les infrastructures de transport.. (Objectif n°3)

•Développer les liaisons douces entre les zones d'urbanisation et les infrastructures de transport. (Objectif n°3)

•Prévoir la rénovation et l'agrandissement de la salle des fêtes. (Objectif n°3)

•Préserver les sentiers de promenade. (Objectif n°2)

3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD répond à ce principe à travers différentes orientations :

•L'ensemble de l'objectif n°2 : Favoriser une ouverture paysagère et encourager la diversité des milieux.

•Favoriser l'urbanisation des secteurs à l'interface entre le centre du bourg, les services et les infrastructures de transport. (Objectif n°3)

•Mettre en œuvre une politique de développement des cheminements piétonniers dans le village. (Objectif n°3)

•Développer les liaisons douces entre les zones d'urbanisation et les infrastructures de transport. (Objectif n°3)

•Favoriser l'utilisation des transports en communs. (Objectif n°3)

Objectifs du PADD

Objectif n°1 : **Pérenniser l'évolution démographique de la dernière décennie**
La commune observe une progression démographique assez forte depuis les années 1990. Elle souhaite poursuivre un développement démographique maîtrisé, basé en priorité sur du comblement de dents creuses, avec, en complément, des possibilités d'extensions cohérentes avec son projet démographique.
La commune veut limiter sa population à moins de 900 habitants (d'ici 2025) pour réduire substantiellement son taux de variation annuel moyen (aujourd'hui proche de 1,5) tout en maintenant le bon fonctionnement des équipements scolaires.
Le développement urbain devra être réalisé tout en limitant la consommation de l'espace urbain afin de préserver les possibilités d'extensions sur le long terme, en diversifiant l'offre de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales (maintien des personnes âgées, accueil des populations jeunes…).

Objectif n°2 : **Favoriser une ouverture paysagère et encourager la diversité des milieux**
Le PADD intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des caractéristiques naturelles et paysagères présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels. L'accent est mis sur la préservation des espaces ouverts de la vallée et la réouverture des espaces périurbains, progressivement grignotés par la forêt.
La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers pour conserver un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune.

Objectif n°3 : **Encourager la mise en œuvre d'un urbanisme respectueux du paysage rural**
Afin d'assurer la pérennité de la qualité du paysage urbain, le projet d'urbanisation devra mettre en œuvre des règles assurant la préservation de l'architecture traditionnelle du centre.
Le développement urbain devra être peu consommateur d'espace, favorisant le comblement des dents creuses. Les secteurs d'extensions devront améliorer le fonctionnement urbain du village, renforçant la connectivité des espaces bâtis avec la gare, sans compromettre la préservation des prairies humides du fond de la vallée.

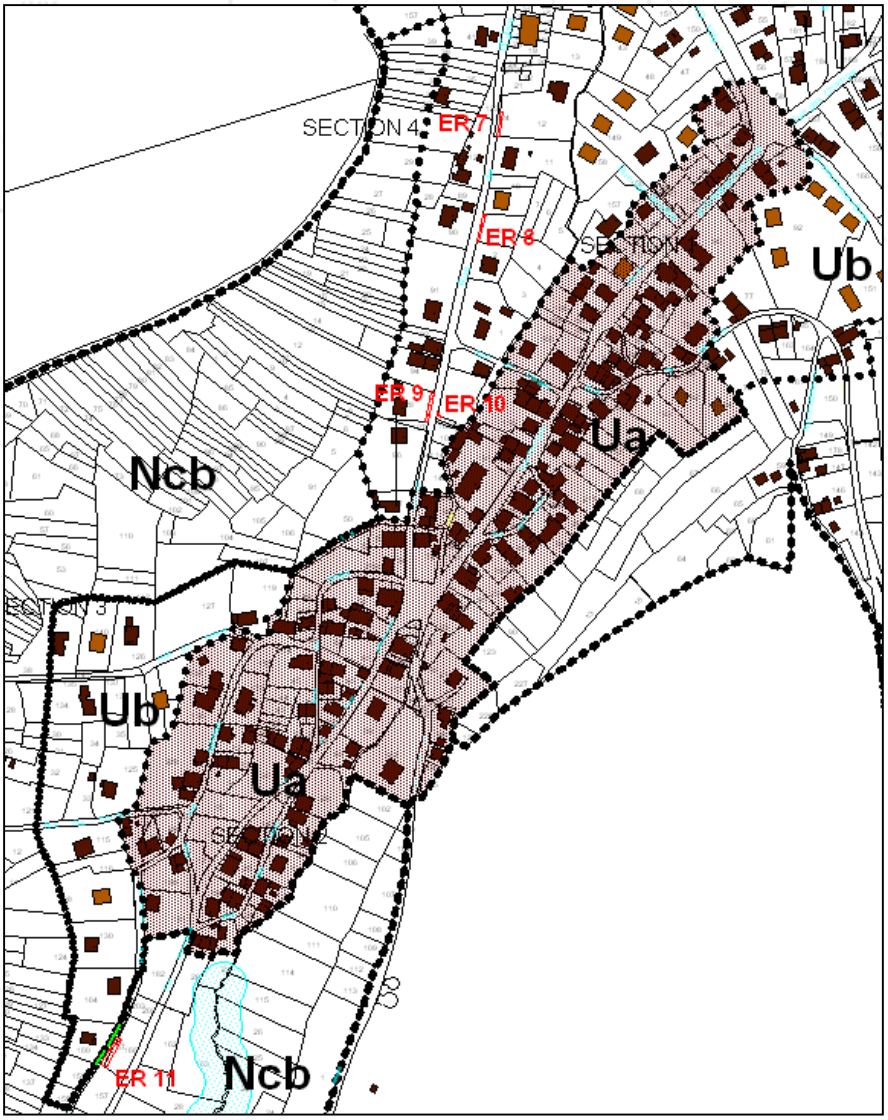
Objectif n°4 : **Conforter le niveau d'équipement et encourager l'implantation de nouvelles activités économiques et de services**
Le maintien du tissu économique et de services de la commune est nécessaire à sa pérennité. Dans ce but la commune souhaite permettre le développement des activités socio-économiques existantes et conserver un dynamisme démographique nécessaire à la préservation des services.
Elle s'appuiera notamment sur ses infrastructures de transport qui lui confèrent une bonne accessibilité. Le maillage avec la gare sera renforcé dans les futurs projets d'extensions.

Justification du zonage et du règlement

Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone qui se limite aux secteurs déjà urbanisés, conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme.

Zone Ua

Surface : 7,39 hectares.



Zonage :

La zone Ua a été déterminée de manière à limiter l'étalement urbain. Elle ne diminue pas l'espace agricole ou naturel.

Il s'agit du centre ancien de GRIESBACH-AU-VAL, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Les volumes de ce tissu urbain qualifient l'espace de la rue et en définissent les limites visuelles. La perception de l'ensemble est franche.

La zone Ua englobe le noyau villageois ancien.

L'objectif de cette zone est de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre.

Les limites du secteur ont été définies de manière à englober les principaux ensembles de constructions anciennes implantées de façon traditionnelle. La profondeur constructible a été limitée dans les secteurs en forte pente notamment vers l'Est. Les changements sont très limités par rapport au POS et n'ont pas donné lieu à des déclassements de terrains en zone naturelle.

Règlement :

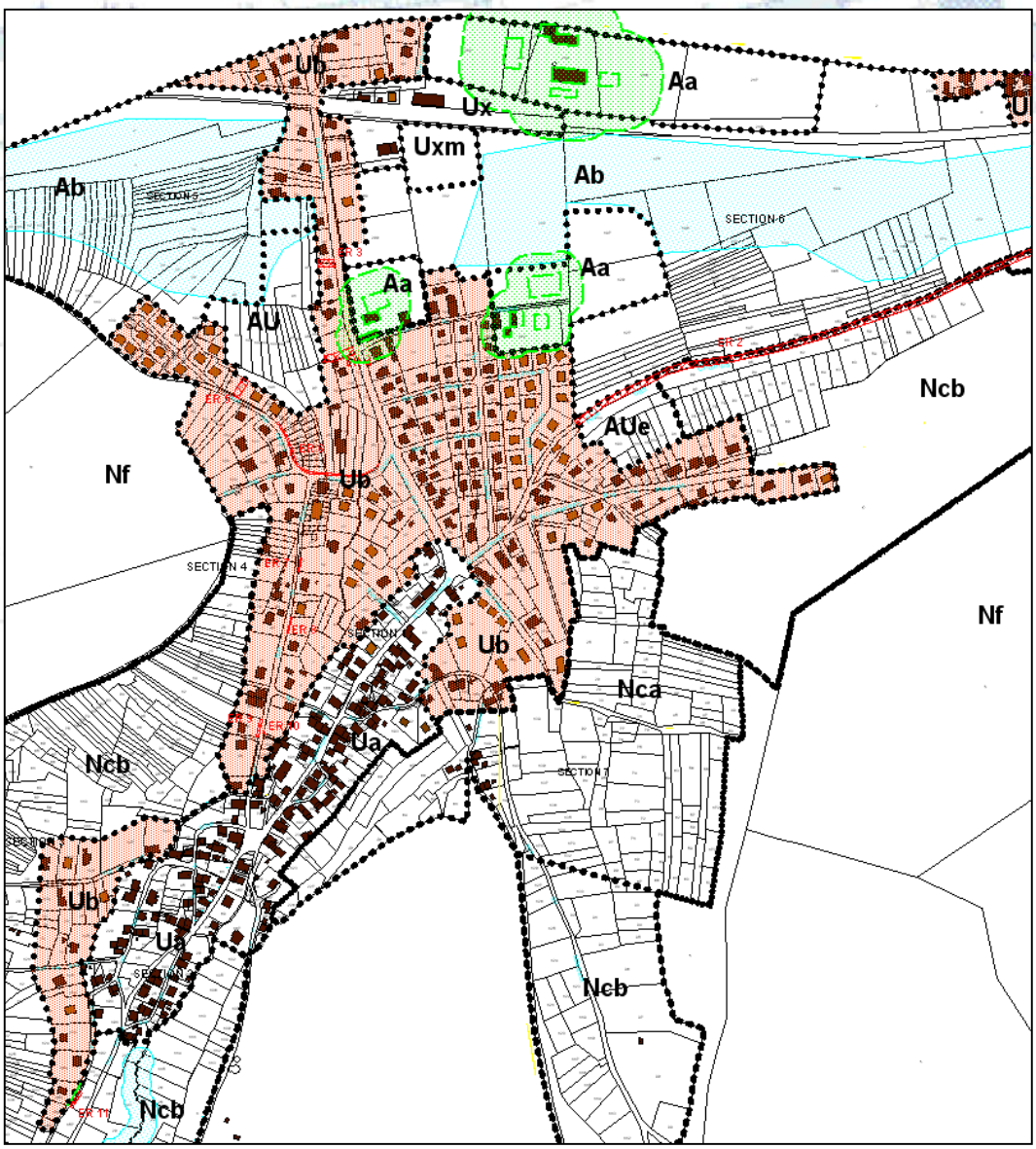
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole et forestière.	La zone Ua a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.	La zone Ua a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être : -au minimum de 5 mètres pour une voie à sens unique, -au minimum de 7,5 mètres pour une voie à double sens.	La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la règlementation d'assainissement en vigueur. Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la règlementation d'assainissement en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux règlementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur même en cas de réaménagement de constructions existantes.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 5 mètres et 8 mètres de la limite d'emprise publique.	Le centre ancien est composé de petites parcelles souvent étroites sur lesquelles la gestion du stationnement est délicate. Certaines ruelles sont également très étroites et sont de fait congestionnées par le stationnement sur l'emprise publique. Si l'on y ajoute les problèmes liés au déneigement, au passage des véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères parfois difficile dans les rues étroites, plutôt qu'assurer le respect de l'alignement architectural, les élus souhaitent que le stationnement soit géré à l'avant de la construction. Par ailleurs les possibilités de constructions restent limitées, ce qui ne devrait donc pas déstructurer le paysage urbain.
7	Les constructions et installations doivent s'implanter : -soit sur limite séparative, dans ce cas, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres hors tout, et les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus 9 mètres de leur longueur et 12 mètres cumulés sur l'ensemble de ces limites. -soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. -soit sous forme de Schlupf.	Afin de favoriser la densification du centre ancien, la commune souhaite autoriser le schlupf et les constructions sur limite, mais dont la hauteur n'excède pas 3 mètres. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense au centre ancien. Le cumul des constructions sur limite a été encadré pour ne pas générer de nuisances importantes vis-à-vis des tiers.

Article	Principales dispositions	Justification
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété.
9	L'emprise au sol maximale est fixée à 66% de la surface du terrain.	Plutôt que règlementer le COS, la commune a opté pour l'emprise au sol, qui s'avère moins contraignante en cas de réhabilitation. La partie non-bâtie servira au stationnement, au maintien d'espaces verts en zone urbaine et à la gestion des eaux de pluie. Cette règlementation favorise une gestion durable du centre du village tout en facilitant le renouvellement urbain.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques (autres qu'éoliennes) est fixée à 11 mètres au faitage. La hauteur est mesurée à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes. Les constructions plus hautes pourront toujours évoluer dans la limite de leur hauteur actuelle. Dans l'ensemble des zones U, afin de tenir compte du relief, la hauteur sera mesurée uniquement par rapport à l'assiette de la constructions pour obtenir une hauteur relative du bâtiment proche de la réalité. Pour éviter tout détournement de la règle, le niveau du terrain est pris en compte avant affouillement ou exhaussement.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures doivent être recouvertes avec des couvertures rappelant la tuile. Les toitures des constructions devront avoir 2 pans. Les volumes principaux des constructions devront avoir une pente de toiture comprise entre 40° et 52°. Clôtures : En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,2 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et 1,8 mètre de limite séparative. Les murs pleins sont interdits.	Les règles édictées en matière de façade et de toiture visent à conserver un aspect et une volumétrie traditionnelle adaptée au centre ancien. Afin de favoriser une meilleure gestion énergétique des bâtiments, les constructions de faible emprise et celle faisant appel aux énergies renouvelables seront exonérées de certaines règles. Néanmoins, pour les constructions de plus de 30 m², la toiture à 2 pans est imposée et ce même en cas de couverture écologique. La hauteur des clôtures et les murs pleins (hors soutènement) seront limités pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé, hors accès. En l'absence d'information sur le nombre de logements, les règles suivantes s'appliqueront : - 0 emplacement jusqu'à 20 mètres² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, au-delà de 20 mètres² et jusqu'à 50 mètres² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 mètres² de surface de plancher entamée au-delà de 50 mètres² de surface de plancher créée.	Avec l'évolution de la règlementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La commune a souhaité conserver comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher. Par ailleurs, le règlement précise également le dimensionnement minimum des places extérieures pour éviter des abus qu'à connu la commune sur des permis avec des places de stationnement trop petites et donc sous-utilisées par la suite.

Article	Principales dispositions	Justification
13	Les conifères ne sont pas autorisés. 50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée, plantée et rester perméable aux eaux pluviales.	Ces règles visent à garantir les aménagements extérieurs pour conforter l'attractivité de la commune d'un point de vue paysager (objectif n°1 du PADD). Sur ce point il convient de préciser que les conifères sont interdits pour différentes raisons : Les conifères ne sont pas une essence urbaine. Il acidifient le sol et limitent la pousse des végétaux aux alentours. Enfin lorsqu'il constituent des haies, ils ferment le paysage, créant de véritables murs végétaux. Tous ces éléments vont à l'encontre des enjeux environnementaux et paysagers de la commune, que la commune a souhaité préservé comme en atteste son PADD.
14	Non règlementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations/rénovations

Zone Ub

Surface : 23,41 ha



Zonage :

La zone Ub englobe les zones bâties relativement récentes.

Le bâti est de type pavillonnaire. Généralement peu dense, il est souvent implanté en milieu de parcelle et en retrait par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions essentiellement résidentielles.

Les volumes de constructions sont souvent assez faibles dans les secteurs de lotissement et parfois plus importants dans les zones au contact du centre ancien où l'urbanisation s'est effectuée au coup par coup.

Cet espace qui s'est progressivement densifié contient encore un potentiel intéressant de dents creuses.

Les limites du secteur reprennent les zone Ub existantes dans le POS et englobent désormais les zones NA du POS qui ont été urbanisées entre temps.

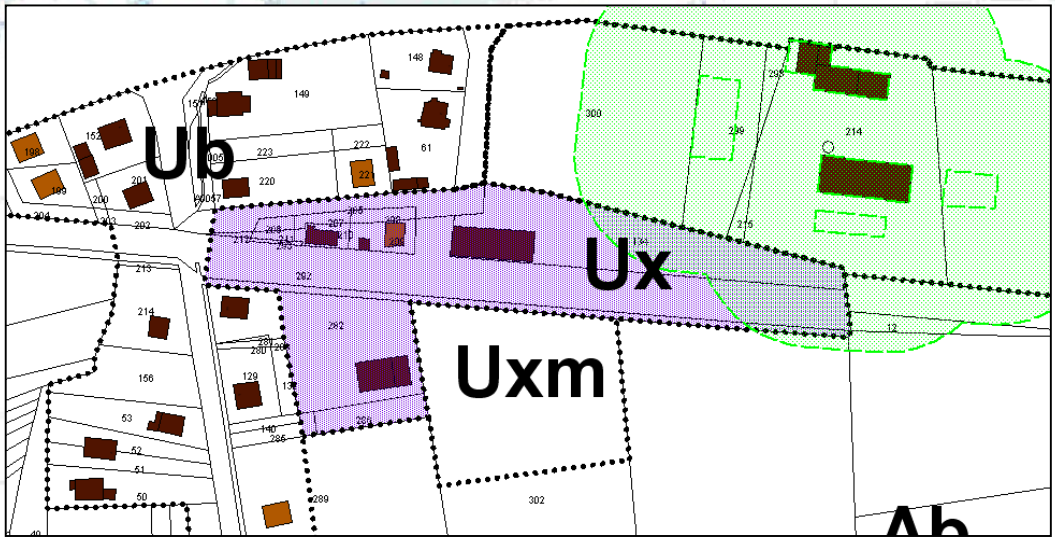
Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole et forestière.	La zone Ub à une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.	La zone Ub à une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune à souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être : -au minimum de 5 mètres pour une voie à sens unique, -au minimum de 7,5 mètres pour une voie à double sens.	La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau public existant sauf disposition contraire prévue par la règlementation d'assainissement en vigueur. Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la règlementation d'assainissement en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux règlementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur même en cas de réaménagement de constructions existantes.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 5 mètres et 8 mètres de la limite d'emprise publique.	Certaines rues sont étroites et sont de fait congestionnées par le stationnement sur l'emprise publique. Si l'on y ajoute les problèmes liés au déneigement, au passage des véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères parfois difficile dans les rues étroites, les élus souhaitent de fait que le stationnement soit géré à l'avant de la construction. Par ailleurs les possibilités de constructions restent limitées, ce qui ne devrait donc pas déstructurer le paysage urbain. Enfin, un retrait compris entre 5 et 8 mètres reste assez limité et n'engendre donc pas de surconsommation d'espace (le stationnement, qu'il soit géré à l'avant où à l'arrière de la construction nécessite de toute façon un peu d'espace.
7	Les constructions et installations doivent s'implanter : -soit sur limite séparative, dans ce cas, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres hors tout, et les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus 9 mètres de leur longueur et 12 mètres cumulés sur l'ensemble de ces limites. -soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Afin de favoriser la densification, le règlement autorise les constructions sur limite, mais dont la hauteur n'excède pas 3 mètres. Le cumul des constructions sur limite a été encadré pour ne pas générer de nuisances importantes vis-à-vis des tiers. Par ailleurs, les obligations de recul ont été assouplies par rapport au POS qui demandait une recul minimum de 4 mètres (passé à 3 mètres désormais).
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété.

Article	Principales dispositions	Justification
9	L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain.	Plutôt que règlementer le COS, la commune a opté pour l'emprise au sol, qui s'avère moins contraignante en cas de réhabilitation. La partie non-bâtie servira au stationnement, au maintien d'espaces verts en zone urbaine et à la gestion des eaux de pluie. Cette règlementation favorise une gestion durable du centre du village tout en facilitant le renouvellement urbain. 50% reste une valeur correcte au regard de la densité actuelle de la zone et de la taille des parcelles d'autant que la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres, ce qui permet une densification importante de cet espace. Il convient de préciser que le POS limitait l'emprise au sol à 1/3 du terrain. La commune a donc fait un effort en matière de densification des zones Ub.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques (autres qu'éoliennes) est fixée à 10 mètres au faitage et 6,5 mètres à l'acrotère.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes. Les constructions plus hautes pourront toujours évoluer dans la limite de leur hauteur actuelle.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures doivent être recouvertes avec des couvertures rappelant la tuile. Les toitures des constructions devront avoir 2 pans ou une toiture terrasse. Les volumes principaux des constructions ayant 2 pans devront avoir une pente de toiture comprise entre 40° et 52°. Clôtures : Elles ne doivent pas excéder 1,2 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et 1,8 mètre de hauteur en limite séparative.	La commune a souhaité offrir la possibilité de réaliser de nouvelles formes d'habitat dans cette zone au caractère architectural assez hétérogène en autorisant les toits plats. Afin de favoriser une meilleure gestion énergétique des bâtiments, les constructions de faible emprise et celles faisant appel aux énergies renouvelables seront exonérées de certaines règles. La hauteur des clôtures et les murs pleins (hors soutènement) seront limités pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé, hors accès. En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront : - 0 emplacement jusqu'à 20 mètres² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, au-delà de 20 mètres² et jusqu'à 50 mètres² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 mètres² de surface de plancher entamée au-delà de 50 mètres² de surface de plancher créée.	Avec l'évolution de la règlementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La commune a souhaité conserver comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher.
13	Les conifères ne sont pas autorisés. 75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée, plantée et rester perméable aux eaux pluviales.	Ces règles visent à garantir les aménagements extérieurs pour conforter l'attractivité de la commune d'un point de vue paysager (objectif n°1 du PADD). Sur ce point il convient de préciser que les conifères sont interdits pour différentes raisons : Les conifères ne sont pas une essence urbaine. Il acidifient le sol et limitent la pousse des végétaux aux alentours. Enfin lorsqu'il constituent des haies, ils ferment le paysage, créant de véritables murs végétaux. Tous ces éléments vont à l'encontre des enjeux environnementaux et paysagers de la commune, que la commune a souhaité préservé comme en atteste son PADD.
14	Non règlementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations/rénovations

Zone Ux

Surface : 1,49 hectares



Zonage :

La zone Ux englobe les zones bâties à destination d'activité érigées à proximité de la gare.
Le bâti est assez hétérogène et correspond aux besoin des activités présentes. Si le bâti occupe assez peu de terrain, l'espace réellement disponible est faible si l'on déduit les surfaces de stationnement et de stockage.

Les limites du secteur reprennent pour partie celles de la zone UE existante dans le POS et dont la vocation était la même (activités artisanales, commerciales et tertiaires).

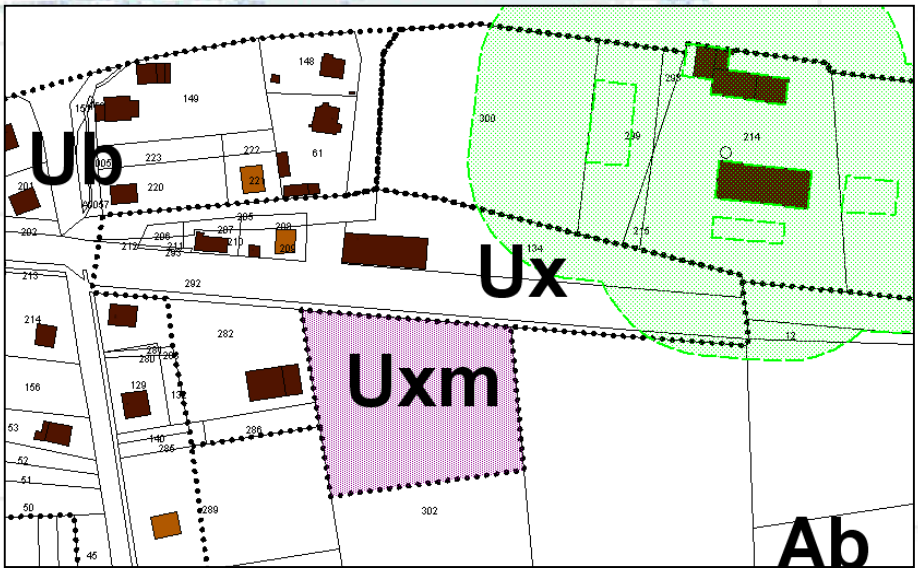
Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier.	Les surfaces toujours disponibles en zone Ux sont limitées. Les élus souhaitent que les constructions se limitent aux destinations d'activité comme les commerces, bureaux, artisanats, entrepôts et industries.
2	Sont autorisées : - Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et à condition : -que la surface de plancher du logement soit inférieure à 100 mètres² -que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée.	En plus des constructions habituellement autorisées en zone d'activités, la commune à souhaité laisser la possibilité de réaliser des logements de fonction comme cela était déjà prévu dans le POS pour la zone UE. Leur gabarit sera néanmoins beaucoup plus encadré pour éviter que la zone d'activités ne se transforme en lotissement où l'habitat devient majoritaire.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être : -au minimum de 5 mètres pour une voie à sens unique, -au minimum de 7,5 mètres pour une voie à double sens.	La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle.
4	(…) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.	L'article 4 est le même que dans les autres zones U à l'exception d'une mention sur l'obligation de prétraitement des eaux usées non-domestiques car les rejets de certaines entreprises entrainent des risques de pollution.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 5 mètres et 8 mètres de la limite d'emprise publique.	Pour éviter les problèmes liés au stationnement sur l'emprise publique, les élus souhaitent que le stationnement soit géré à l'avant de la construction. Par ailleurs, la majorité des constructions ont été implantées en retrait de l'alignement. Le paysage urbain ne sera donc pas déstructuré. Enfin, un retrait compris entre 5 et 8 mètres reste assez limité et n'engendre donc pas de surconsommation d'espace (le stationnement, qu'il soit géré à l'avant où à l'arrière de la construction nécessite de toute façon un peu d'espace.
7	Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.	La zone Ux est au contact avec des zones d'habitation. La commune souhaite donc préserver un recul vis-à-vis de ces dernières pour limiter les nuisances (dans le POS celui-ci était de 4 mètres). Si cette règle est relativement stricte, en revanche le règlement propose plusieurs régimes d'exception pour les constructions de faible gabarit, ce qui constitue une avancée par rapport au POS.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété.

Article	Principales dispositions	Justification
9	L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain.	Plutôt que règlementer le COS, la commune a opté pour l'emprise au sol, qui s'avère moins contraignante en cas de réhabilitation. La partie non-bâtie servira au stationnement, au maintien d'espaces verts en zone urbaine et à la gestion des eaux de pluie. Cette règlementation favorise une gestion durable du centre du village tout en facilitant le renouvellement urbain. 50% reste une valeur correcte au regard de la densité actuelle de la zone et de la taille des parcelles d'autant que la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres, ce qui permet une densification importante de cet espace. Il convient de préciser que le POS limitait l'emprise au sol à 1/3 du terrain. La commune a donc fait un effort en matière de densification des zones Ux.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques (autres qu'éoliennes) est fixée à 10 mètres au faitage et 6,5 mètres à l'acrotère.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types de constructions adaptés aux besoins des entreprises. Les constructions plus hautes pourront toujours évoluer dans la limite de leur hauteur actuelle.
11	Clôtures : Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles contraignantes pour les bâtiments d'activité, qui n'ont pas les mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation. La hauteur des clôtures est limitée pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que l'espace disponible sur la zone est limité.
13	Les conifères ne sont pas autorisés.	Sur ce point il convient de préciser que les conifères sont interdits pour différentes raisons : Les conifères ne sont pas une essence urbaine. Il acidifient le sol et limitent la pousse des végétaux aux alentours. Enfin lorsqu'il constituent des haies, ils ferment le paysage, créant de véritables murs végétaux. Tous ces éléments vont à l'encontre des enjeux environnementaux et paysagers de la commune, que la commune a souhaité préservé comme en atteste son PADD.
14	Non règlementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations/rénovations

Zone Uxm

Surface : 0,6 hectares



Zonage :

La zone Uxm a été réalisée afin de répondre à un projet de plate forme de revalorisation des matériaux issus du BTP, de l'entreprise Werey installée sur le site. Cette zone est nécessaire au maintien de l'entreprise de 10 salariés sur le ban communal. Sans quoi la commune se verrait privée de l'une de ses dernières entreprises, ce qui va à l'encontre du principe de mixité du territoire. Ne seront stockés sur le site que des déchets ultimes, qui seront réutilisés localement afin de réduire les déplacements pour récupérer cette matière première nécessaire à la réalisation des routes. Cette zone servira également d'apport volontaire pour les habitants du secteur mais seuls seront réceptionnés les déblais et gravats recyclables.

Règlement :

Le règlement de la zone Uxm se limite à autoriser les occupations et utilisations du sol nécessaire au stockage et au dépôt de matériaux avec une hauteur limitée à 5 mètres. La hauteur maximale de 5 mètres a plutôt une valeur indicative, car comme le précise le règlement, toute construction est interdite. Seul des aménagements ou des installations liées à cette activité de stockage seront autorisés.

Les autres occupations autorisées concernent les infrastructures linéaires (réseaux, voiries…).

Afin de limiter l'impact visuel de cette activité, des plantations doivent être réalisées autour des dépôts et les haies peuvent monter jusqu'à 5 mètres de hauteur.

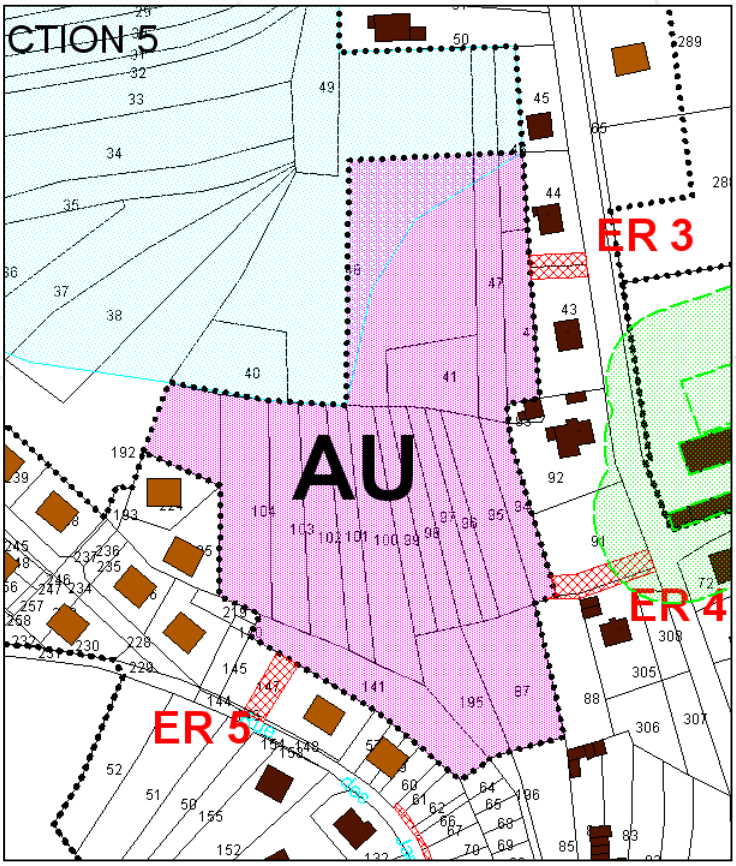
Enfin, en raison de sa localisation dans le vaste réseau de zones humides de la vallée de Munster, des dispositions règlementaires ont été mises en place pour garantir des possibilités d'infiltration des eaux et leur libre écoulement pour ne pas modifier le caractère humide du sous-sol.

Généralités de la zone AU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur, et ce conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La commune a choisi de ne pas inscrire de secteur d'extension à court terme car le secteur envisagé n'est actuellement pas desservi (d'où les emplacements réservés prévus en zone Ub). Le choix de l'inscrire en zone AU s'imposait.
De plus, cette démarche suit également un double objectif : elle permet, d'une part, de favoriser la densification de la commune (grâce au comblement de ses dents creuses), et d'autre part de garder la maitrise de son urbanisation, en permettant l'ouverture de nouveaux secteurs en fonction des besoins, notamment pour pérenniser ses équipements.
Un autre secteur actuellement non desservi a été inscrit au PLU pour la réalisation d'équipements publics.

Zone AU

Surface 1,7 hectares.



Zonage :

La commune cherche via ce secteur à proximité immédiate du centre urbain, de ses services et de la gare, à limiter les déplacements et à densifier les franges urbaines déjà partiellement urbanisées. Cette zone va contribuer à renforcer la centralité du village et à limiter l'étalement urbain. Les riverains auront un accès aisé à la gare et pourront donc efficacement rallier Colmar lors de leurs déplacements domicile/travail.

Il s'agit en l'état d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Des orientations d'aménagement ont été mises en place sur ces zones.

Ce secteur est actuellement une vaste pâture ponctuée de quelques arbres fruitiers. Son intérêt environnemental est lié à la présence de zones humides, dont la délimitation précise a fait l'objet d'investigation sur le terrain (cf. annexes - Caractérisation des limites de zone humide dans le cadre du PLU).

Suite à ces investigations, la zone a été réduite et les limites revues. Elle intègre encore quelques espaces humides qui seront maintenus en espaces verts ou utilisés pour la gestion des eaux pluviales, à la seule condition de ne pas les remblayer.

Le projet de PLU s'attache donc à préserver cet enjeu environnemental fort.

Figure 9 : Limites de la zone humide sur cadastre

Limite de la zone humide d'après sondages pédologiques

Emprise de la zone AU

Règlement :

La zone AU ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement est donc limité au strict minimum et sera revu et développé dans le cadre d'une prochaine modification en vue d'urbaniser la zone.

Il est important de préciser que dans cette zone d'aménagement d'ensemble, la possibilité de construire sur limite d'emprise publique (demandée par le SCoT) sera offerte aux habitants, car les largeurs de voie auront pu être adaptées au préalable aux problématiques de déneigement et de stationnement.

Zone AUe

Surface 0,7 hectares.

Zonage :

Ce secteur situé à proximité du principal secteur de lotissement de la commune et à moins de 200 mètres du carrefour central du village présente un potentiel intéressant de développement d'équipements publics. Si aucun projet n'est prévu à ce jour, la commune souhaite préserver cet espace bien accessible, hors zone humide et qui ne constitue pas une extension linéaire déconnectée du village.

Il s'agit en l'état d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Ce secteur est actuellement une pâture ponctuée de quelques feuillus. Le terrain est relativement pentu et reste assez visible depuis la RD417. Son intérêt environnemental est limité et il se situe hors zone humide.

Règlement :

La zone AUe ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du Plan Locale d'Urbanisme. Le règlement est donc limité au strict minimum et sera revu et développé dans le cadre d'une prochaine modification en vue d'urbaniser la zone.

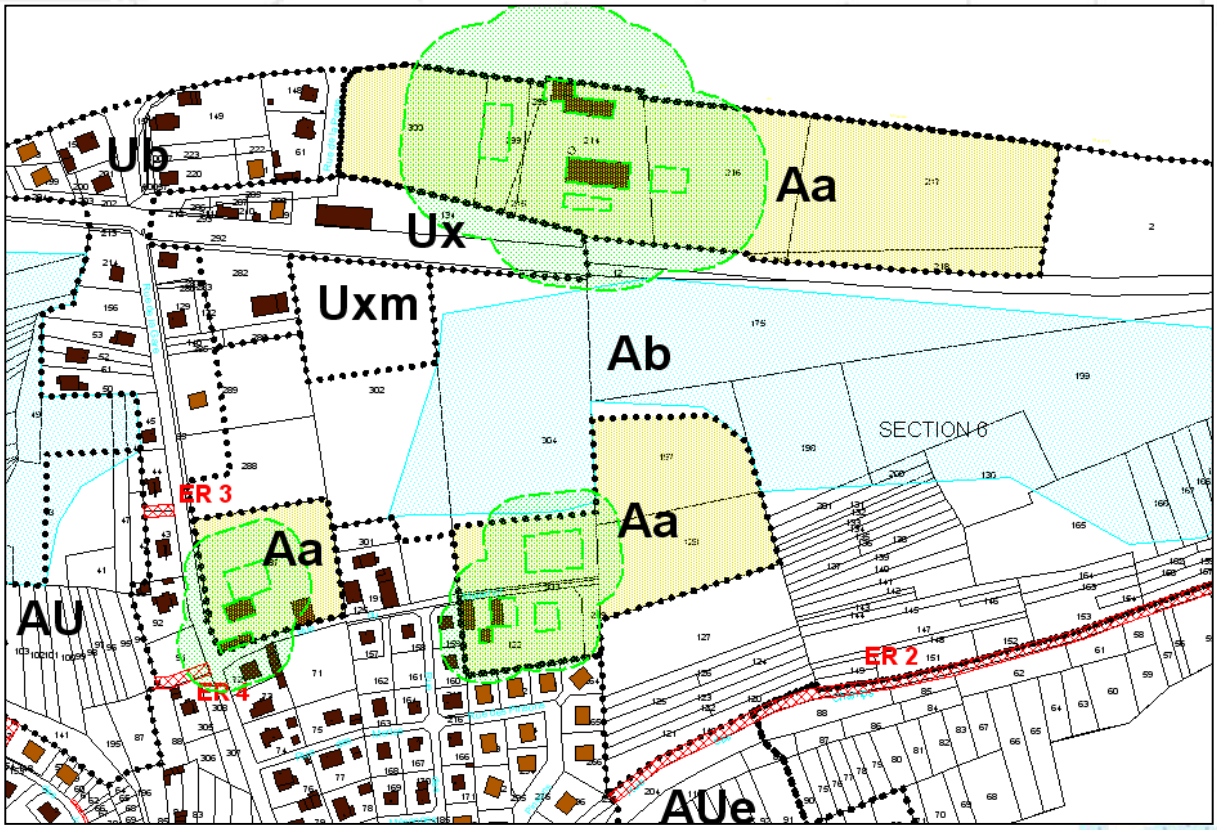
Généralité zone A

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme « *Les zones agricoles sont dites "zones A". 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Cette zone comprend deux sous secteurs : Aa et Ab.

Zone Aa

Surface : 6,67 hectares



Zonage :

La zone agricole Aa est destinée spécifiquement aux sorties d'exploitation. Elle englobe actuellement les principales exploitations du village.
Dans un souci de conserver l'activité agricole et de faciliter les sorties d'exploitations, la commune de Griesbach-au-Val définit des conditions précises pour ce secteur. La réalisation d'habitations liées à l'exploitation agricole est possible en respectant les conditions énoncées par le règlement.
Il y a trois zones Aa, toutes situées dans la vallée principale.

Par rapport au POS, qui classait la majorité des espaces de prairies de la vallée en zone NC (destinée aux sorties d'exploitations), le PLU a définit avec précision les espaces destinés à accueillir de nouvelles constructions en tenant compte de plusieurs critères :
-la préservation des zones humides identifiées dans la vallée
-la limitation du mitage par le développement anarchique de bâtiments agricoles dans toute la vallée,
-les besoins des exploitants qui ont pu s'exprimer lors de la concertation avec le monde agricole, qui a d'ailleurs conduit à revoir les périmètres de réciprocité au titre de l'article L.111-3 du code rural.

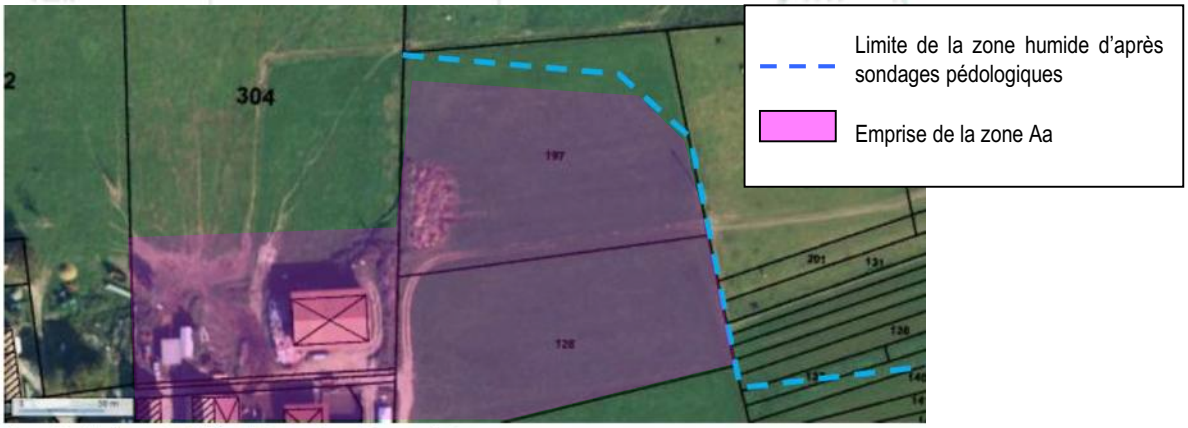


Figure 11 : Limites potentielles de la zone humide sur cadastre

Les zones Aa sont toutes partiellement urbanisées par des bâtiments d'exploitation. Les espaces restants sont des pâturages.
L'intérêt environnemental de ces prairies artificialisées ou dénaturées par un pâturage intensif, qui enrichit la terre en éléments azotés, est faible. Néanmoins certains espaces étaient identifiés en zones humides dont la délimitation précise a fait l'objet d'investigations sur le terrain (cf. annexes - Caractérisation des limites de zone humide dans le cadre du PLU).

Suite à ces investigations, la zone humide a été réduite. Ces espaces ont été drainés par le passé et ne sont pas humides. Il faudrait descendre plus bas, le long de la voie ferrée pour pouvoir trouver des zones humides d'après les critères pédologiques.

Les zones Aa n'ont donc pas un impact environnemental fort.

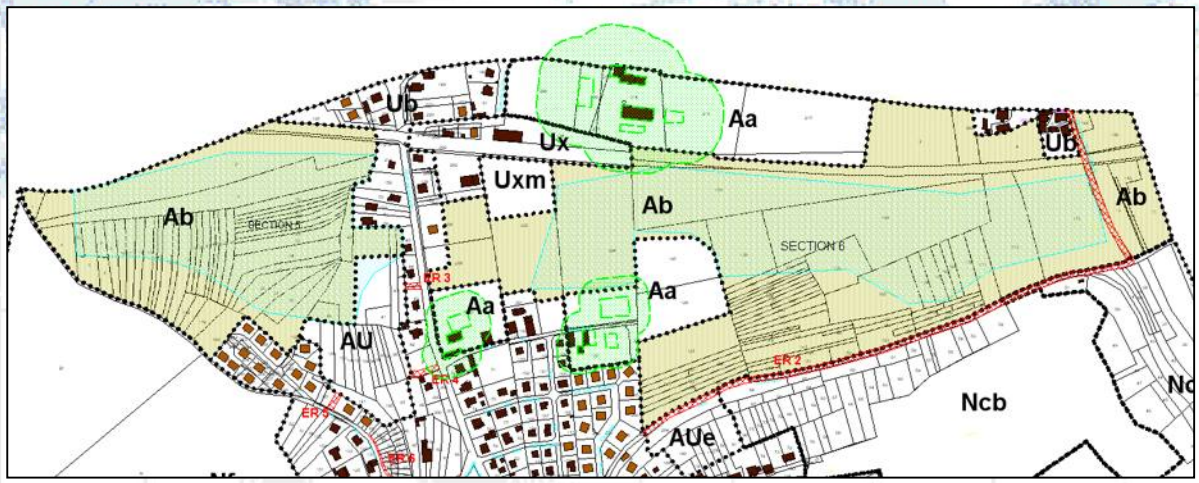
Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement.	La zone agricole est uniquement destinée aux agriculteurs. Son règlement est donc particulièrement cadré et seul ce qui est mentionné sous condition à l'article 2 est autorisé.
2	Sont autorisées : -Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole y compris les activités d'élevage. -Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes… -Les constructions et installations liées aux activités ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.	En plus des constructions habituellement autorisées en zone agricole, la commune à souhaité laisser la possibilité de réaliser des logements de fonction des exploitants comme cela était déjà prévu dans le POS pour la zone NC. Leur gabarit et leur nombre sera plus encadré car cette zone doit rester à dominante agricole. Enfin, des activités diversifiées étant de plus en plus souvent un complément de l'activité agricole, le PLU ouvre la possibilité de réaliser ce type de constructions à condition qu'elles restent nécessaires et qu'elles aient pour support l'agriculture, dans le respect du R.123-7 du CU.
3	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.	La commune n'a pas souhaité imposer des règles chiffrées pour les voies et les accès en zone agricole. Leur gabarit sera fonction du besoin et des véhicules censés les emprunter.
4	Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. (…) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.	Il est laissé la possibilité aux exploitations de s'alimenter en eau potable par forage car les raccordements peuvent s'avérer particulièrement coûteux si les exploitations sont éloignées du village. Le règlement propose une mention sur l'obligation de prétraitement des eaux usées non-domestiques car les rejets de certaines exploitations entrainement des risques de pollution.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 10 mètres de la limite d'emprise publique.	Les bâtiments agricoles ont généralement un grand volume et une implantation trop proche de l'emprise publique pourrait nuire au paysage, au voisinage et aux conditions de visibilité. Par ailleurs, les engins agricoles sont imposants et doivent régulièrement effectuer des manœuvres, qui peuvent présenter des risques si elles sont réalisées sur la voie publique. Ce retrait était déjà imposé dans le POS (il a même été assoupli par rapport aux RD).
7	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Les zones Aa sont au contact avec des zones d'habitation. La commune souhaite donc préserver un recul vis-à-vis de ces dernières pour limiter les nuisances (dans le POS les règles générales de recul étaient les mêmes en zone NC). Cette règle est peu impactante en zone agricole car les parcelles disponibles sont généralement plus grandes.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété.

Article	Principales dispositions	Justification
9	Non réglementé.	La commune ayant délimité avec précision les zones Aa, elle ne souhaite pas ajouter de contraintes de développement supplémentaires dans la zone.
10	La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres hors tout. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitat est fixée à 10 mètres au faitage et 6,5 mètres à l'acrotère.	Compte-tenu de leur positionnement au cœur de la vallée, la commune a souhaité limiter la hauteur des constructions pour limiter les impact paysagers des bâtiments. (Règle similaire dans le POS) La règle pour les bâtiments d'habitation est la même que dans les zones U.
11	Bâtiments d'exploitation : Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans. Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives. Bâtiments d'habitation : idem Ub	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles trop contraignantes pour les bâtiments d'exploitation, qui ne répondent pas aux mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation. Leur impact visuel devra être limité. Pour les bâtiments d'habitation les règles sont identiques à la zone Ub pour une question d'égalité de traitement.
12	Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que la stationnement n'est généralement pas un problème dans les zones agricoles. Les exploitants rangent généralement leur matériel dans ces bâtiments prévus à cet usage.
13	Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.	Les exploitations devront réaliser un vrai projet d'intégration paysagère et entretenir les espaces libres autour des bâtiments pour contribuer au cadre de vie de la population.
14	Non règlementé.	La commune ayant délimité avec précision les zones Aa, elle ne souhaite pas ajouter de contraintes de développement supplémentaires dans la zone.

Zone Ab

Superficie : 26,18 hectares



Zonage :

La zone agricole Ab correspond aux espaces agricoles à préserver de l'urbanisation pour la qualité agronomique des terres et la préservation des zones humides de la vallée. Elle englobe actuellement les espaces ouverts de la vallée principale.
La préservation de cet espace va contribuer au maintien de l'outil agricole et à la préservation du paysage.

Le PLU, conformément à son « Objectif n°2 : Favoriser une ouverture paysagère et encourager la diversité des milieux », préserve les espaces ouverts qui étaient voués, dans leur totalité, aux sorties d'exploitation .

A l'intérieur de cette zone, une trame graphique a été mise en place pour préserver les espaces ouverts identifiés comme valeur écologique forte. Un tel espace représente un élément de trame verte à préserver et participant au réseau de zones plus ou moins humides de la vallée de Munster. A ce titre notamment, les processus risquant de modifier les caractéristiques hydriques du sol, tels que l'assèchement ou le drainage, ainsi que les remblais et déblais sont interdits. Ces derniers restent autorisés dans le cadre de l'aménagement et l'entretien des réseaux et infrastructures existantes car la zone est traversée par plusieurs infrastructures (canalisations de gaz, réseaux électriques, chemins…) sur lesquels des travaux sont parfois nécessaires sans pour autant mettre en question la protection des zones humides.

Règlement :

En dehors des possibilités habituelles de reconstruction après sinistre et de travaux sur les infrastructures d'utilité publique, le règlement de la zone Ab est particulièrement restrictif. En matière de nouvelles constructions, il se limite aux ruchers et abris de pâture de moins de 20m² d'emprise au sol pour éviter le mitage, mais laisse des possibilités aux exploitants d'abriter leur bétail qui pâture sur ces espaces ouverts. Quant aux ruches, elles participent à la biodiversité et au bon fonctionnement écologique des espaces naturels.
La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres pour réduire l'impact des constructions sur le paysage.

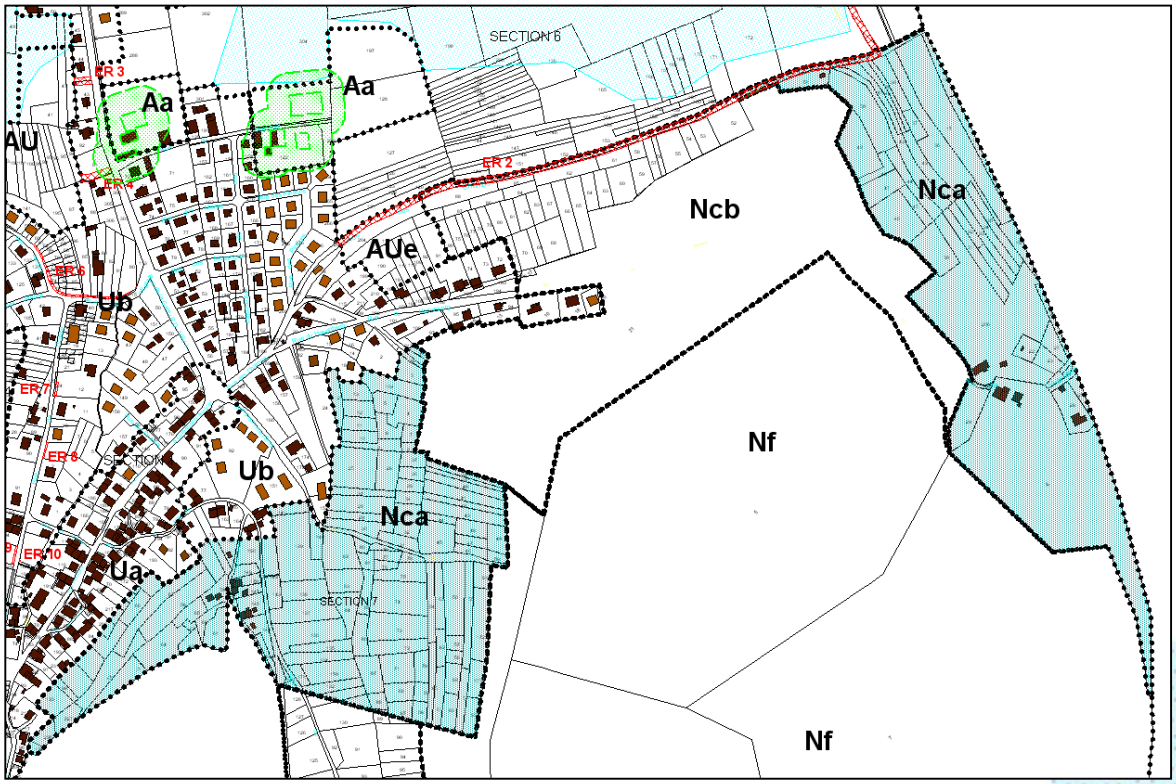
Généralités sur la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Article R.123-8 du code de l'urbanisme)

La zone N comprend 3 secteurs: Nf, Nca et Ncb.

Zone Nca

Surface : 18,31 hectares



Zonage :

Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus, à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée.

Les deux zones bâties intégrées à ces secteurs n'ont pas vocation a être développées pour plusieurs raisons :

-elles sont à l'écart du village et le PADD fixe pour orientation de stopper le développement des zones d'habitat isolé pour favoriser les espaces à proximité des transports en commun et des équipements publics,

-les accès vers ces secteurs sont insuffisants, manquent de largeur,

-la défense incendie n'y est pas assurée conformément à la règlementation en vigueur.

Leur délimitation correspond aux vallons secondaires occupés en majeure partie par des prairies.

Par rapport au POS, les zones Nca reprennent une partie des zones bâties de la zone Nca du POS qui était dédiée aux abris agricoles et aux aménagements des constructions existantes. La zone Nca reste dans cet esprit.

Règlement :

En dehors des possibilités habituelles de reconstruction après sinistre et de travaux sur les infrastructures d'utilité publique, le règlement de la zone Nca est particulièrement restrictif. En matière de nouvelles constructions, il se limite :

-aux ruchers, qui participent à la biodiversité et au bon fonctionnement écologique des espaces naturels. Leur emprise cumulée est limitée pour éviter les transformations illégales de ruchers en habitations par ajouts successifs d'éléments bâtis,

-aux miradors, car ces espaces ouverts entre les entités boisées peuvent présenter un intérêt pour la chasse,

-aux abris de jardins, pour laisser un minimum de possibilités aux habitants sans pour autant aller à l'encontre de l'objectif de limitation de l'urbanisation dans ces secteurs.

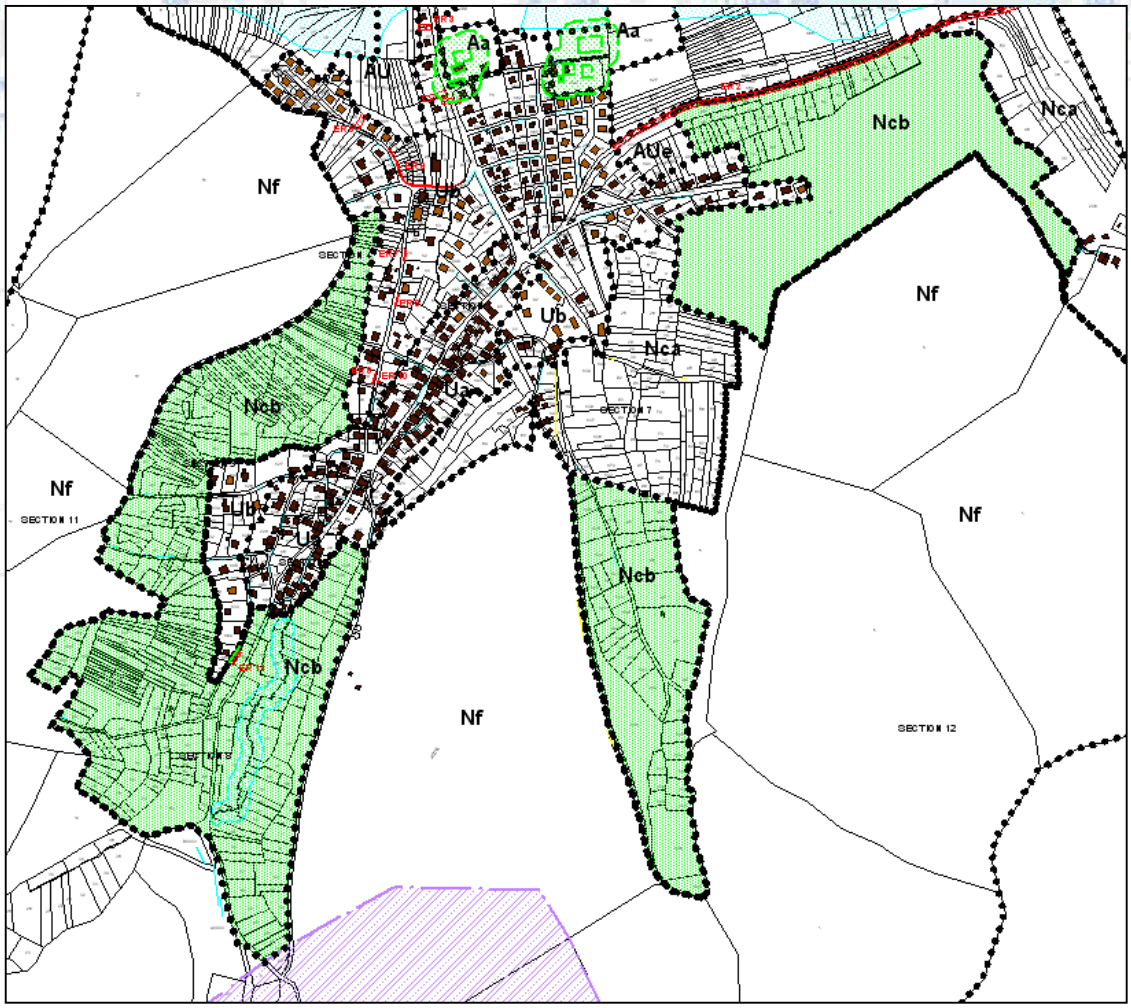
La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres pour réduire l'impact des constructions sur le paysage.

Les clôtures ont été règlementées pour conserver une perméabilité visuelle conformément à l'objectif du PADD visant a encourager la réouverture paysagère.

Les façades des abris de jardins ont été règlementées pour une meilleure intégration dans le milieu naturel.

Zone Ncb

Surface : 44,42 hectares



Zonage :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée.

Il correspond aux secteurs de prairies anciennes ou en cours d'enfrichement en périphérie du village, qui ont progressivement été envahies par les espaces boisés. Cet espace a vocation à être rouvert conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Par rapport au POS, les zones Ncb reprennent une partie des zones non bâties de la zone Nca du POS qui était dédiée aux abris agricoles. La zone Ncb reste dans cet esprit.

A l'intérieur de cette zone, une trame graphique a été mise en place pour préserver une ripisylve identifiée comme valeur écologique forte. Un tel espace représente un élément de trame verte et bleue à préserver. A ce titre notamment, l'abattage d'arbres dans ce secteur en bordure de rivière est interdit, ainsi que d'autres formes d'aménagement pouvant dégrader ce milieu humide.

Règlement :

La règlementation de ce secteur ressemble en tout point à Nca du PLU, à une exception près : elle n'autorise pas la reconstruction, rénovation et réhabilitation des bâtiments puisqu'aucune construction principale n'existe dans cet espace.

En matière de nouvelles constructions, il se limite :

-aux ruchers, qui participent à la biodiversité et au bon fonctionnement écologique des espaces naturels. Leur emprise cumulée est limitée pour éviter les transformations illégales de ruchers en habitations par ajouts successifs d'éléments bâtis,

-aux miradors, car ces espaces ouverts entre les entités boisées peuvent présenter un intérêt pour la chasse,

-aux abris de jardins, pour laisser un minimum de possibilités aux habitants sans pour autant aller à l'encontre de l'objectif de limitation de l'urbanisation dans ces secteurs.

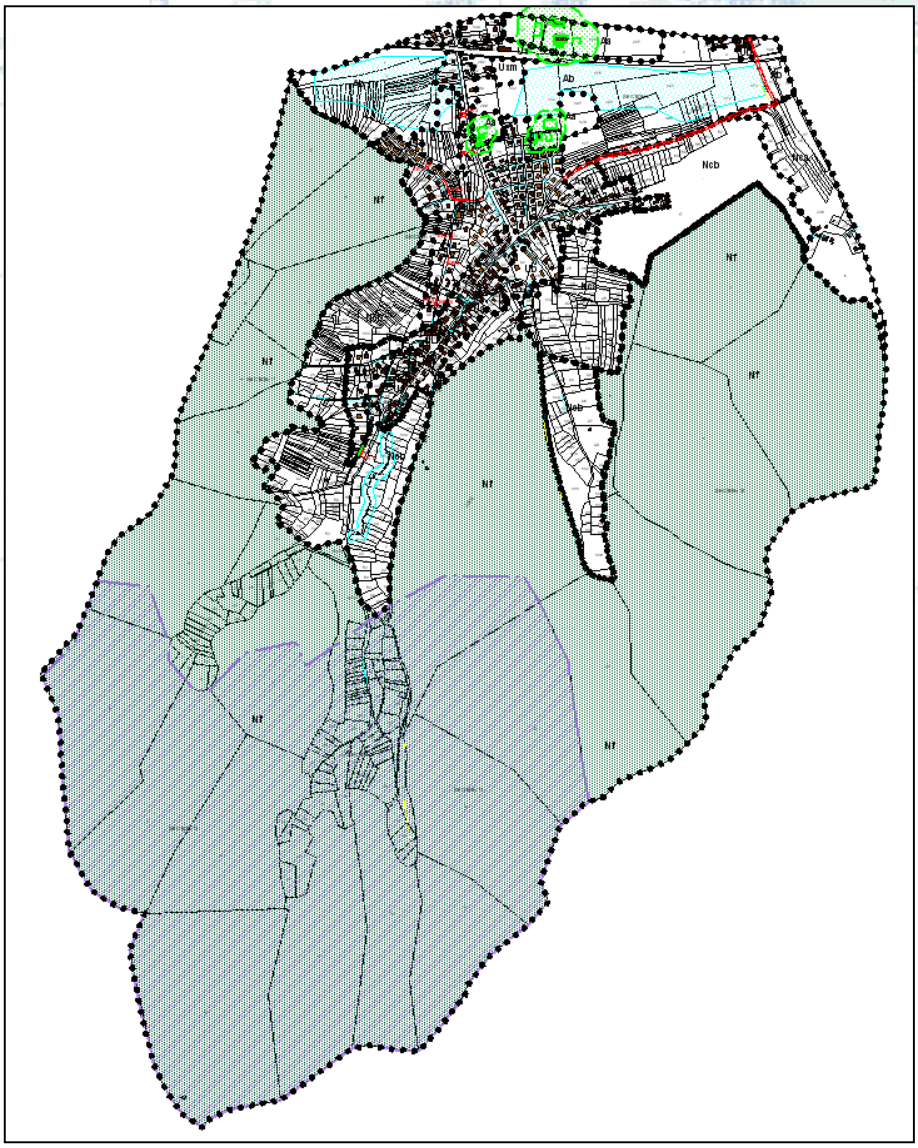
La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres pour réduire l'impact des constructions sur le paysage.

Les clôtures ont été règlementées pour conserver une perméabilité visuelle conformément à l'objectif du PADD visant à encourager la réouverture paysagère.

Les façades des abris de jardins ont été règlementées pour une meilleure intégration dans le milieu naturel.

Zone Nf

Surface : 341,8 hectares



Zonage :

Il s'agit de la zone naturelle forestière à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée. Il correspond aux boisements naturels ou artificiels en périphérie du village, qui sont pour certains exploités par la commune pour le fonctionnement de la chaufferie à bois communale.

Par rapport au POS, la zone Nf reprend en grande partie les limites de la zone ND. Ont été exclus les secteurs qui étaient à l'origine des espaces de prairie, notamment sur la frange Sud-Est du centre ancien.

Une trame graphique correspondant aux périmètres de captage d'eau potable a été mise en place. Il s'y applique à la fois le règlement de la zone Nf et le règlement des arrêtés de protection de captage. La règle la plus restrictive s'applique.

Règlement :

La règlementation de ce secteur à vocation strictement naturelle est stricte.

En matière de nouvelles constructions, il se limite :

-aux ruchers, qui participent à la biodiversité et au bon fonctionnement écologique des espaces naturels. Leur emprise cumulée est limitée pour éviter les transformations illégales de ruchers en habitations par ajouts successifs d'éléments bâtis,

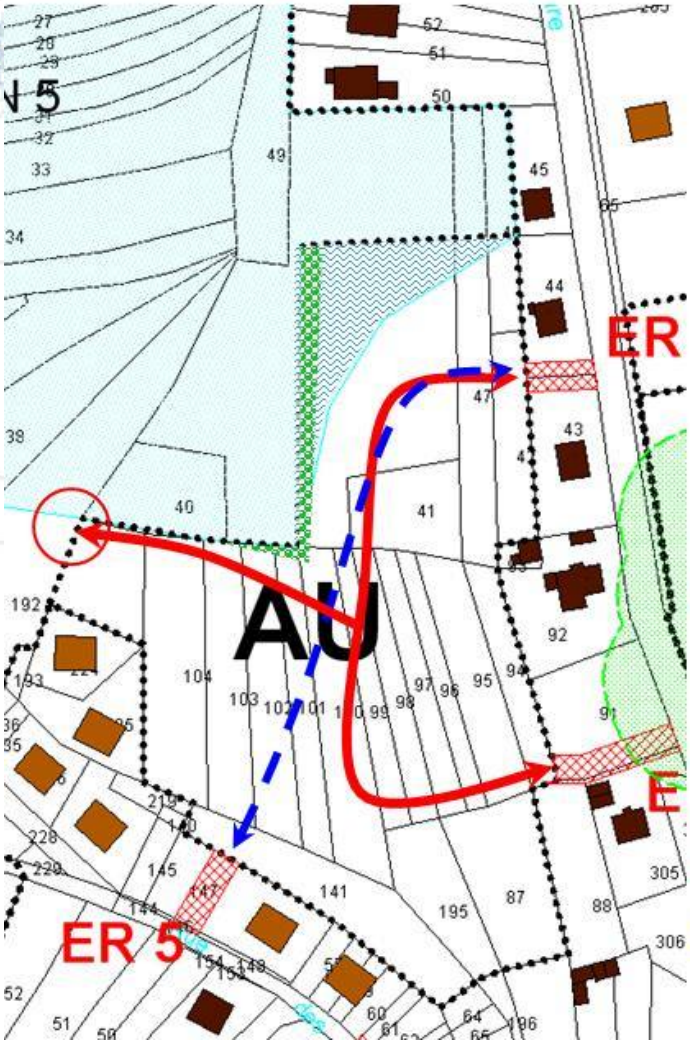
-aux miradors, car ces espaces présentent un intérêt pour la chasse,

-aux occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, compatibles avec le caractère naturel de la zone. En effet, pour la commune l'exploitation du bois est une importante source de revenu et un élément ayant permis de mener à bien le projet de chaufferie bois. Il est donc nécessaire d'autoriser les constructions nécessaire au développement de ce mode de gestion raisonnée du milieu forestier.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres pour réduire l'impact des constructions sur le paysage.

Les clôtures ont été règlementées pour conserver une perméabilité visuelle conformément à l'objectif du PADD visant a encourager la réouverture paysagère.

Justification des orientations d'aménagement et de programmation



Légende :

- Secteur concerné en photo-aérienne
- Secteur réservé à la gestion des eaux pluviales, création d'espaces verts et jardins en arrière de parcelle – ne pas remblayer
- Transition paysagère à créer à base d'essences locales fruitières ou mellifères
- Accès à prévoir pour un développement futur
- Liaisons routières à créer – emprise minimale de 8 mètres
- Liaisons douce à créer permettant de rallier la gare

Cette zone étant le principal secteur de développement du village, la commune a tenu à ce que son aménagement soit cohérent, s'intégrant notamment dans les problématiques de déplacement en liaison avec la gare. Une série de bouclages routiers et piétonniers a été mise en place, prévoyant jusqu'à l'extension sur le très long terme de la zone vers l'Ouest.

Les aspects environnementaux étant essentiels dans ce secteur, la commune a souhaité recréer des transitions paysagères à base d'essences locales (ces même essences qui subissent l'avancée de la forêt). De même, un petite partie du secteur AU intègre des zones humides. Afin de les préserver, sans nuire à la pertinence de l'aménagement d'ensemble, la commune en a fait un espace réservé à la gestion des eaux pluviales ou aux espaces verts.

Enfin, la commune souhaite favoriser la mixité de l'habitat dans le respect des orientations du SCOT, elle reprend donc dans les OAP les objectifs de création d'un minimum de 20% d'habitat intermédiaire dans le secteur.

Justification des emplacements réservés

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés.
Ainsi l'article L123-1 8° dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent : « 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. »

Sur les plans de zonage de la commune de Griesbach-au-Val figurent 11 emplacements réservés, ils entrent tous dans la définition fixée par le code de l'urbanisme. en effet ils sont destinés:
-à des voies ou ouvrages publics: élargissement de routes ou de carrefours (ER n°2, 6, 7, 8, 9, 10, 11), création ou aménagement d'un accès (ER n°3, 4, 5).

Justification du PLU au regard du développement durable

1/Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé :

-Renouvellement urbain: le PLU de Griesbach-au-Val favorise le renouvellement urbain en ne prévoyant pas de secteurs d'extension à très court terme. Ainsi le potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation seront privilégiées. Par ailleurs son règlement laisse de larges possibilités pour densifier le cœur de village et mobiliser ces espaces.

-Développement urbain maîtrisé : Le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :
-le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logements égal, la population d'une commune baisse inexorablement).
-le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants.
-le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

Le desserrement des ménages: Le desserrement des ménages constaté sur les 10 dernières années est de 0,2 personnes en moins par logement. Sur cette base ou peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,4 en 2025. Ce qui correspond à une perte nette de 60 personnes en 16 ans sur les 289 résidences principales du village en 2008.

Le renouvellement urbain: Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers. La densité retenue, faute d'OAP sur ces parcelles isolées est de 12 logements à l'hectare.

Comblement des dents creuses	Surface	Taux de comblement estimé sur 15 ans	Nombre de logements	Potentiel de population
Superficie immédiatement disponible (en ha)	2,1	50%	13	31
Superficie difficilement mobilisable (en ha)	1,6	25%	5	12
Total	3,5		18	43

Sur le même thème, la commune est concernée par 12 logements vacants. La plupart d'entre eux ne sont pas en vente, mais en étant optimiste, on peut estimer que 50% de ces logements seront mobilisées d'ici 2025, soit 6 logements supplémentaire, soit 14 habitants.

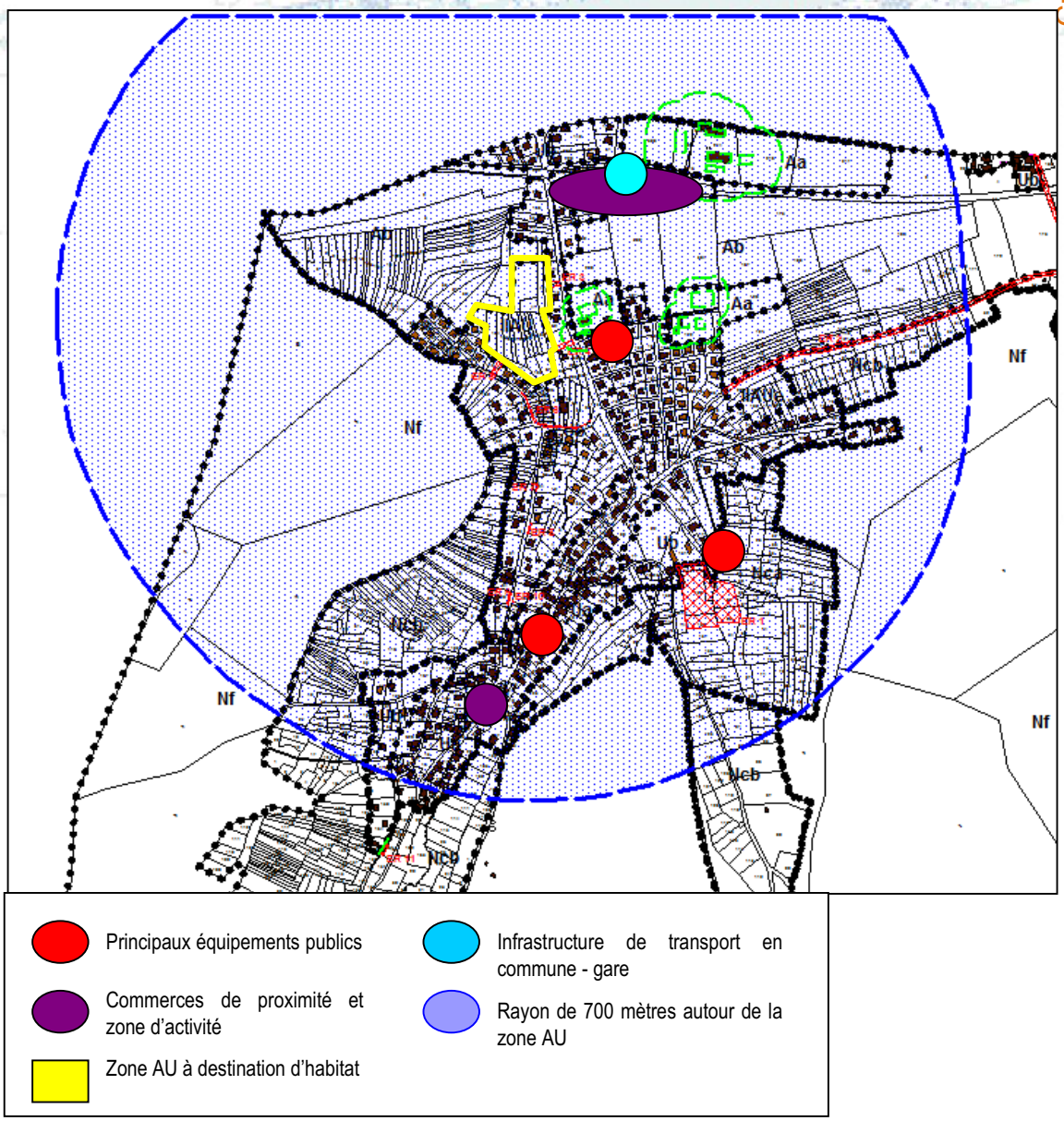
Les extensions urbaines: La commune ne possède qu'un secteur d'extension dédié à l'habitat. Il représente une surface de 1,7 hectares. Cette zone devrait accueillir une densité de population plus forte qu'en zone U, d'autant que les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que 20% des logements seront de l'habitat dit « intermédiaire ».
En partant d'une densité de 20 logements à l'hectare (cf. DOG du SCOT de Colmar Rhin Vosges), la zone AU représente un potentiel de 34 logements soit 81 habitants.

La présence d'un secteur d'urbanisation à long terme permet à la commune de garder la maitrise de son urbanisation et d'ouvrir ce secteur au moment opportun. Cela lui permet d'échelonner l'ouverture de ces secteurs en fonction de ses futurs besoins.
Son ouverture à l'urbanisation dépendra notamment du rythme de comblement des dents creuses.

Projections démographiques: En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu peut être estimé à 78 habitants supplémentaires ce qui ramènerait à 843 habitants la population de la commune de Griesbach-au-Val en 2025. Ces chiffres respectent l'objectif du PADD, en l'occurrence « ne pas dépasser les 900 habitants à l'horizon 2025, afin de préserver ses réserves foncières sur le long terme ».
Cette projection s'inscrit également dans les objectifs du SCoT qui vise une limitation du développement des villages correspondant à une croissance dite « naturelle ». Avec un solde naturel positif de 0,4% par an, la croissance naturelle de Griesbach-au-Val se situe autour d'une cinquantaine d'habitants d'ici 2025.
En reliant les données sur le renouvellement urbain (cf. infra) et sur les secteurs d'extension, avec les prévisions démographiques de la commune, on constate que :
-Plus de la moitié de la population espérée pour les 15 prochaines années viendra du renouvellement urbain,
-L'autre moitié sera issue des secteurs d'extension dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être étalée dans le temps.

2/Assurer la diversité de l'occupation du territoire:

-Implantation des zones AU:


Aa
Ab
Nf
Nf
Nf
Nf
Ub
Nc
Nc
Nc

-Mixité des fonctions urbaines: le PLU de la commune de Griesbach-au-Val, à travers son règlement, autorise la diversité d'occupation du sol. Pour ne citer qu'un exemple: en zone Ua et Ub (zones dédiées à l'habitat) les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier sont autorisées (sauf si elles sont de nature à entrainer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation) pour maintenir la dynamique économique de la commune. Une zone Ux dédiée à l'activité a également été maintenue et la commune a créé une zone AUe destinée au développement d'équipements publics.
Ainsi la pérennité des diverses fonctions est maintenue tout en s'assurant de la préservation du cadre de vie des habitants.

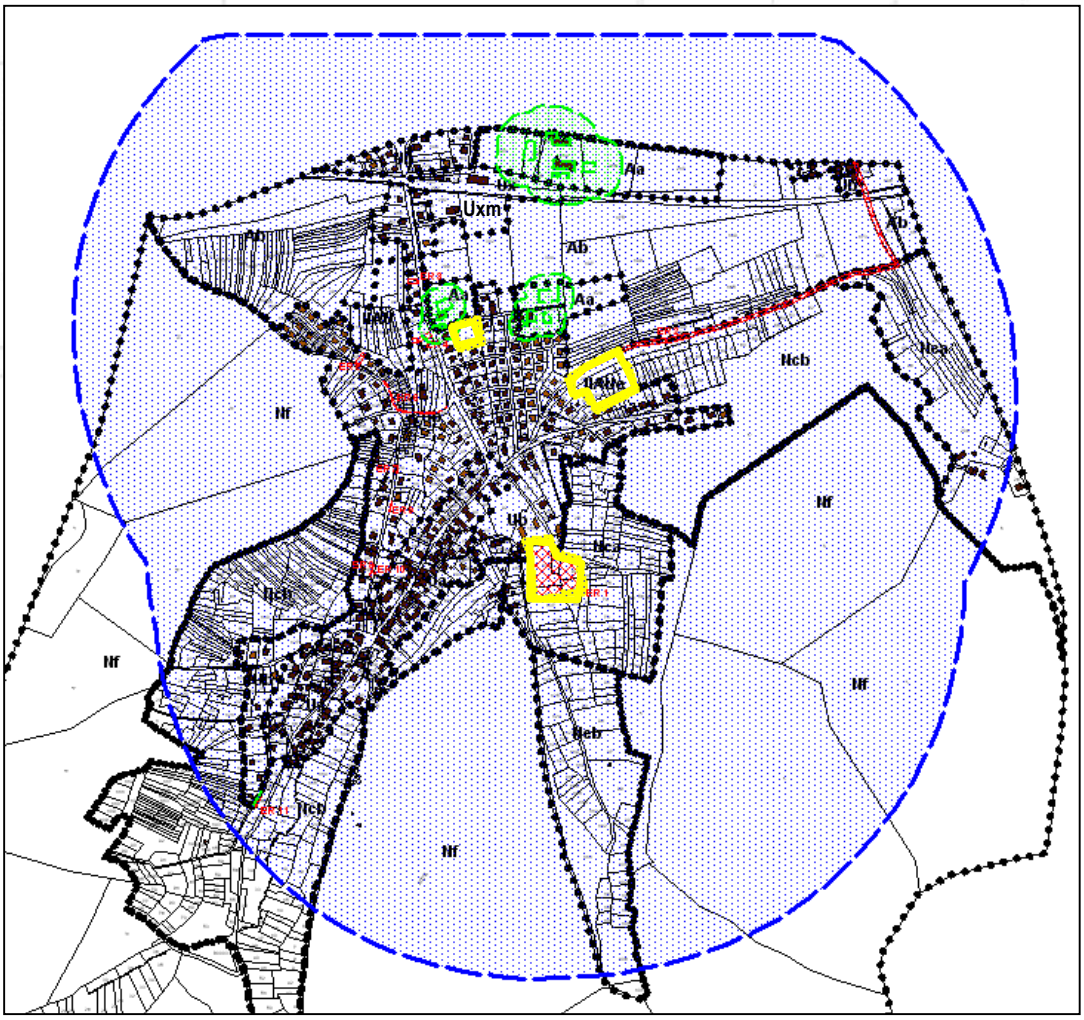
3/Faciliter l'intégration urbaine des populations

-Fonctionnement des services urbains: Le cadencement du train est suffisant pour répondre aux besoins des habitants. De ce fait, le projet de PLU à largement intégré la problématique des transports en commun dans ses choix d'urbanisation. Ainsi, des orientations d'aménagement prévoient plusieurs point d'entrée pour la zone AU au niveau de la rue de la Gare.
Dans son PADD, la commune affiche également sa volonté de « Développer les liaisons douces entre les zones d'urbanisation et les infrastructures de transport ». Cela pourra notamment passer par la sécurisation des abords de la rue de la Gare.

-Continuité et rupture physique: Le PLU a limité les possibilités de développement des secteurs trop isolés. En contrepartie, de nombreux emplacements réservés ont été mis en place pour élargir les voies pour améliorer les conditions de liaisons inter quartiers.

-Accessibilité et déplacements. Le PADD affiche une volonté de favoriser les liaisons douces, en développant un réseau à travers le village (cf. carte p.6 du PADD). Cet objectif est notamment traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient la réalisation d'une liaison douce traversant la zone AU et reliant le Sud du village avec la gare.
Plus généralement les choix de développement (localisation de la zone AU) favorisent la limitation des déplacements intra urbains, ainsi qu'en direction des pôles d'emplois et de services locaux.

-Loisirs et espaces collectifs. La commune a créé une zone AUe qui correspond au secteur pouvant accueillir à l'avenir de nouveaux équipements publics.
La carte ci-dessous montre que les secteurs d'espaces collectifs et de loisirs (existants ou en projet) englobent dans un rayon de 700 mètres, l'ensemble des zones bâties du village.



Rayon de 700 mètres autour des zones d'équipements et de loisirs

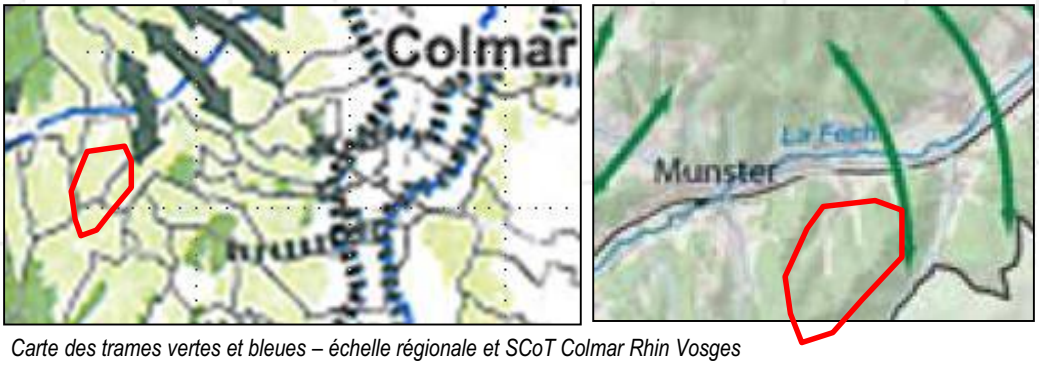
Zones à vocations de loisirs et d'équipements collectifs

4/Valoriser le patrimoine

-Trames vertes et bleues.

Au niveau de la commune, la région Alsace a répertorié une matrice forestière dont la perméabilité est à préserver correspondant aux zones classées « naturelles » sur la commune (cf cartes ci-dessous).

Ces dernières ont des règlements restrictifs qui permettent de limiter un tel phénomène. De plus, le projet de la commune limite l'étalement urbain dans les vallons secondaire ce qui permet aux espèces de se déplacer d'un boisement à l'autre.



Carte des trames vertes et bleues – échelle régionale et SCoT Colmar Rhin Vosges

Concernant la liaison intra-vallée, située en limite entre le ban de Griesbach-au-Val et celui de Wihr-au-Val, le projet de PLU favorise sa préservation en n'ouvrant aucun secteur à l'urbanisation sur la façade Est de son ban communal (tant pour des habitations que pour des exploitations agricoles). Les constructions réalisées au Muhlele sont intégrées en zone Ub mais aucun terrain libre n'est intégré. Quant aux constructions isolées plus au Sud, elles sont intégrées en zone naturelle non constructible.

Enfin, à l'échelle de la commune, le réseau de prairies le long de la vallée constitue une continuité écologique remarquable. Celle-ci a été préservée par des zones agricoles inconstructibles doublées d'une trame graphique correspondant aux espaces les plus humides et qui bénéficient de règles de protection plus strictes.

Ce même type de trame a été instauré pour préserver une ripisylve remarquable.

-Paysage et identité: Le PLU met en œuvre des mesures de préservation du patrimoine en suivant l'objectif n°3 du PADD : « Objectif n°3 : Encourager la mise en œuvre d'un urbanisme respectueux du paysage rural ».

Dans cette optique, le zonage et le règlement du PLU préservent en grande partie les ouvertures paysagères correspondant aux vastes secteurs de prairies de la vallée (ces derniers étaient entièrement mobilisables pour des sorties d'exploitation dans le POS).

La commune affiche également sa volonté de rouvrir les espaces périurbains menacés par l'avancée de la forêt. Cet objectif pourra essentiellement être atteint par des actions prévues dans le gerplan mais le zonage du PLU qui limite les possibilités d'urbanisation des ces espaces œuvre dans ce sens.

Enfin, pour le milieu urbain, le règlement du PLU fixe de nombreuses règles, notamment dans son article 11, pour préserver certaines caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

5/Economiser les ressources naturelles

-Economie d'énergie: Le règlement du PLU n'interdit pas, notamment en zone urbaine, couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables. De fait il est tout à fait possible d'installer des dispositifs permettant la production d'énergies douces.
La commune est desservie par 1 gare, ce qui permet à chaque habitant de limiter ses déplacements en automobile, au profit des transports en commun.

-Diversité faune-flore: Le PLU identifie et préserve la diversité de la faune et de la flore à travers des règlements de zones spécifiques et protecteurs : protection des berges, zone Ab, Nf, Nca, Ncb.

-Maîtrise de la consommation d'espace: La commune a affiché dans son PADD, l'objectif de « mettre fin à l'étalement urbain au profit d'une densification des franges urbaines ». Cela se traduit par un arrêt de l'urbanisation linéaire remontant les fonds de vallons. Par ailleurs, les zones bâties isolées ne seront plus développées.

6/Assurer la santé publique

-Qualité de l'eau: Le PLU assure la préservation de la ressource en eau potable de la commune par la mise en place d'une trame graphique à l'intérieure de laquelle s'applique le règlement des arrêtés de protection des captages. Par ailleurs, les derniers relevés sur la qualité de l'eau du robinet montrent que sa qualité physico-chimique et bactériologique respecte les qualités requises. Les résultats de 2011 sont en progression par rapport à 2010.

-Qualité de l'air: La commune est desservie par une gare et le projet de développement du village est en connexion avec cette dernière, ce qui va favoriser la préservation de la qualité de l'air.

-Pollution des sols: La commune n'a pas de sols pollués.

-Nuisances sonores: La RD417 et la voie ferrée sont des infrastructures qui engendrent des nuisances sonores. Néanmoins les choix de développement se sont portés sur les secteur suffisamment éloignés pour limiter ces nuisances.

-Accès aux soins: La commune de Griesbach-au-Val offre des possibilités très limitées en matière d'accès aux soins. Cependant, la commune est directement dépendante des pôles constitués par Munster et Colmar, qui sont très accessibles (4 km pour le premier, 20km pour le second).

-Risques naturels et technologiques: Les risques ont été pris en compte au cours de l'élaboration du PLU. Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'a été ouverte à proximité de la canalisation de gaz ni de la voie ferrée ou de la RD.417. Le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable bénéficie d'un classement approprié pour assurer sa protection.
Enfin, les arrêtés de catastrophe naturelle (risque d'inondation) ont fait l'objet d'aménagement par la commune.

7/Favoriser la démocratie locale

La population et les services de l'Etat ont été associés tout au long de l'élaboration du PLU.
Par ailleurs les services de l'Etat sont associés pendant toute la procédure et peuvent notamment donner leur avis lors des réunions des personnes publiques associées.

Justification du projet au regard du SDAGE

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

Le SDAGE Rhin-Meuse énonce plusieurs principes à retranscrire dans les PLU, à savoir :

-La prévention des risques d'inondation,
La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation. Les catastrophes naturelles recensées ont fait l'objet de travaux qui ont jusqu'à aujourd'hui préservé le village. Les aménagements sont détaillés en partie 1 du rapport de présentation.

-La protection contre les risques de ruissellement,
Les espaces bâtis de la commune sont peu impactés par un risque de ruissellement en raison de la prédominance sur le ban communal de boisements et d'espaces prairiaux, ralentissant/filtrant les écoulements. Le projet de PLU étant très limité en matière d'imperméabilisation des sols, garantit la préservation du village contre ce risque, qui serait ici plutôt lié à des changements de pratiques agricoles.

-Une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains et la préservation de la qualité de l'eau,
La protection de la qualité de l'eau se retraduit dans le PLU par une protection des périmètres de captage de l'eau potable. Il est identifié en trame graphique dans le règlement. Dans ce périmètre les règles de l'arrêté de protection s'imposent au règlement du PLU. De plus, le village et ses zones à urbaniser sont situés en contrebas des captages, les risques de pollution sont donc nuls.

-La protection des espaces naturels, la préservation des écosystèmes et des milieux,
L'ensemble des secteurs concernés par des enjeux de préservation du milieu naturel ont été classés en zone N ou Ab, limitant fortement la constructibilité et permettant la protection de ces milieux bénéficiant d'une valeur écologique. Seuls des vergers sont impactés par les zones à urbaniser. Néanmoins, ces espaces présentent une logique de développement du village en continuité de l'existant et les vergers concernés restant peu denses en arbres.

-La protection des zones humides.
Les zones humides ont fait l'objet d'études spécifiques et sont préservées dans le document. Les impacts liés à la zone AU sont réduits par le règlement (trame graphique intégrant des dispositions spécifiques).
Les impacts liés à la zone Uxm sont réduits par le règlement qui préserve la perméabilité de la zone en cas d'aménagement.
Le règlement préserve également les berges des cours d'eau qui sont souvent des espaces humides à forte biodiversité.
Enfin, les principales entités à forte valeur écologique correspondant à une ripisylve et au réseau de zones humides le long de la vallée font l'objet d'une trame graphique aux règles plus strictes et adaptées aux enjeux des milieux humides.

Dérogation à la règle d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles occupés par des tiers

Rappel de la règlementation :

Institué par la loi n° 99-574 d'orientation agricole du 9 juillet 1999, l'article L. 111-3 du Code rural a imposé de façon systématique aux constructions à usage non agricole les mêmes conditions d'éloignement vis-à-vis des constructions d'exploitation agricole que celles applicables à ces dernières, au nom du principe de réciprocité.

Cette règle soulevant de nombreuses difficultés dans la pratique, notamment dans les communes où des installations agricoles sont implantées au coeur des bourgs ou des hameaux, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a prévu un mécanisme de dérogation, à la suite d'un amendement introduit au Sénat, afin de ne pas pénaliser le développement de ces communes.

En conséquence, l'article L. 111-3 du Code rural est actuellement ainsi rédigé :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

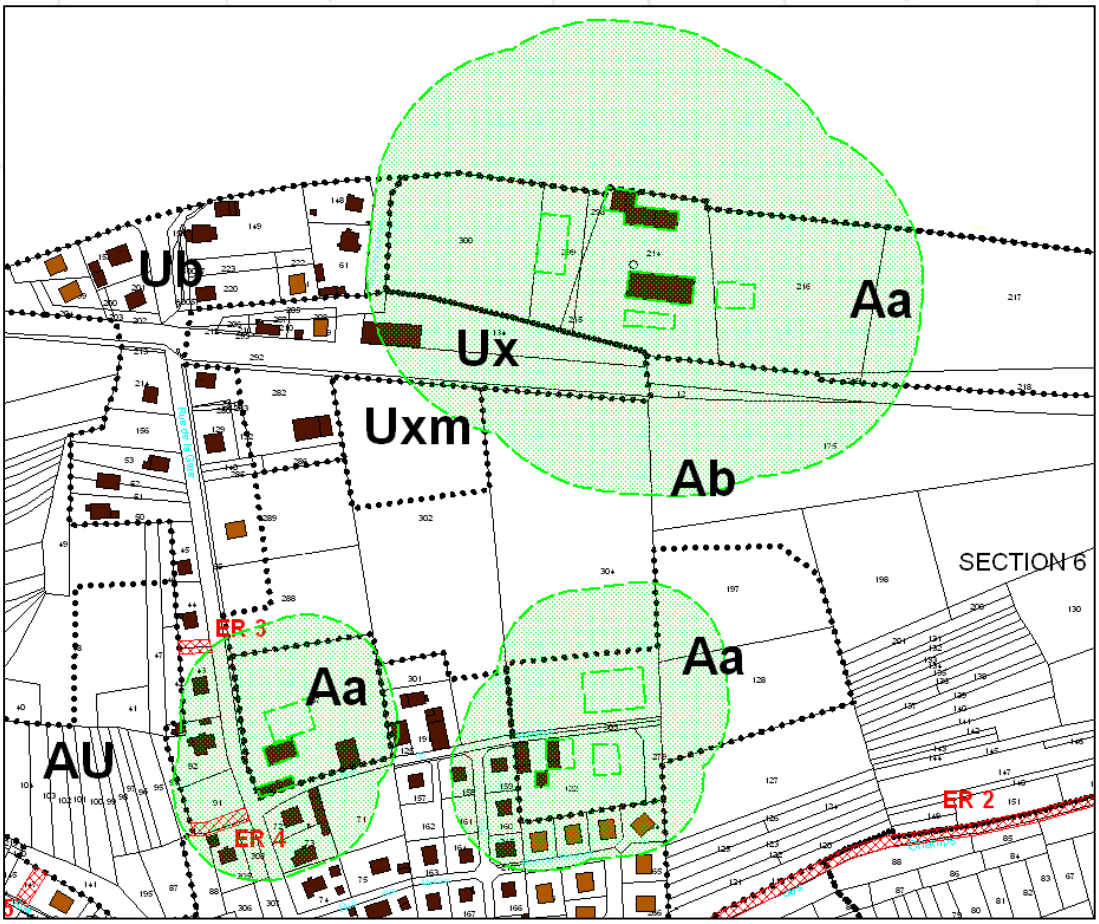
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Objet de l'étude :

La commune de Griesbach-au-Val souhaite favoriser le développement des exploitations agricoles, qui est actuellement limité dans cette vallée fragmentée par les espaces bâtis et concernée par des zones humides à préserver.

3 exploitations, sont actuellement situées en limite des zones bâties. L'une des exploitations agricoles relève du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les 2 autres relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD).

L'objet de cette dérogation est de modifier les règles d'éloignement des 3 exploitations agricoles, conformément à l'article L.111-3 du Code Rural, modifié par la loi du 13 février 2005 relative au développement des territoires ruraux en vigueur depuis le 1er janvier 2006, dans le but de donner de nouvelles possibilités de développement aux exploitations locales.



Plan de situation actuelle avec les zones bâties en brun et les zones humides en bleu encadrées par les zones agricoles

Enjeux de l'étude :
Les enjeux liés à la diminution du périmètre de réciprocité agricole sont multiples :

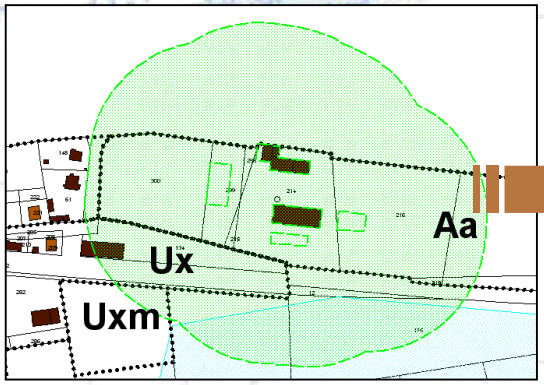
Pour les exploitations agricoles :
-préserver des possibilités de développement pour pérenniser l'activité sur le long terme,
-gérer les nuisances liées à l'activité agricole,
-permettre une cohabitation réussie entre l'activité agricole et les zones d'habitat.

Pour le développement urbain communal :
-assurer la sécurité et la santé publique,
-assurer la préservation des zones humides en offrant des sites de développement aux exploitations en dehors de ces espaces,
-réussir le projet d'extension urbaine compte tenu des contraintes existantes,
-permettre d'accueillir de nouveaux habitants, afin d'assurer le renouvellement de la population et le maintien de certaines classes d'âge,
-développer une offre d'habitat diversifiée,
-assurer la pérennité des finances communales.

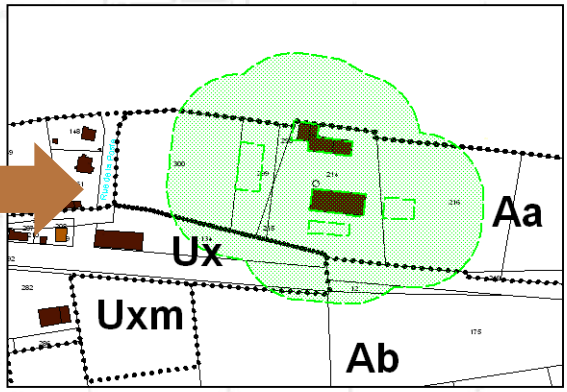
Dérogation envisagée :

Après avoir rencontré les propriétaires de ces exploitations, en compagnie des élus de Griesbach-au-Val et d'un représentant de la Chambre d'Agriculture en date du 25 octobre 2010, il a été décidé :

-de faire respecter un périmètre de réciprocité de 50 mètres de recul autour de l'ICPE située le long de la RD 417 au Muehlele. A l'intérieur de ce périmètre, plus aucune construction autre qu'à destination agricole ne sera autorisée.



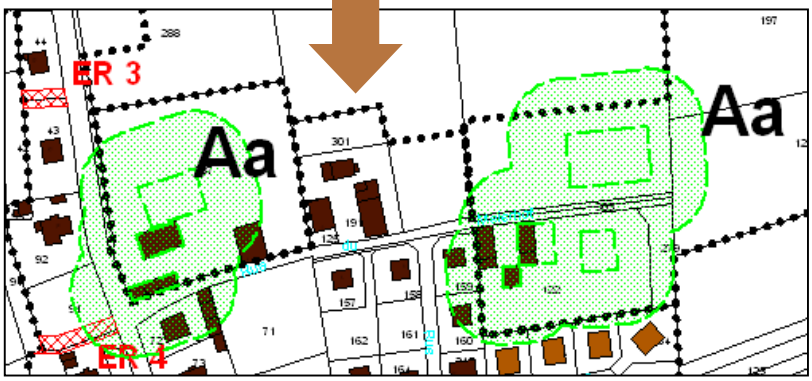
Situation avant la dérogation – recul 100 mètres



Situation après la dérogation – recul 50 mètres

-de faire respecter un périmètre de réciprocité de 25 mètres de recul autour des 2 exploitations agricoles relevant du RSD, toutes deux situées sur la frange Nord du lotissement communal. A l'intérieur de ce périmètre, plus aucune construction autre qu'à destination agricole ne sera autorisée.

Situation avant la dérogation – recul 50 mètres



Situation après la dérogation – recul 25 mètres

Impacts attendus :
La diminution du périmètre de réciprocité agricole n'occasionnera pas de nuisances supplémentaires.

A l'heure actuelle, les nuisances sonores et olfactives sont présentes à proximité du site d'exploitation. Ces nuisances liées à la présence du bâtiment d'élevage.
Les habitants sont généralement conscients d'habiter au sein d'une commune rurale, où l'activité agricole est encore prédominante. Néanmoins, il sera primordial de sensibiliser les futurs habitants de ce secteur, aux nuisances éventuelles que peut générer une telle exploitation.

Il est à noter que les exploitations sont situées au contact du tissu urbain du village : des habitations sont d'ores et déjà situées à une distance inférieure à celles des périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage.

D'une manière générale, la diminution du périmètre de réciprocité agricole aura un impact positif sur le mode de fonctionnement actuel et à venir des exploitations agricoles.
La dérogation accordée n'est pas susceptible de soumettre les habitants et usagers à un risque qui serait de nature à porter atteinte à leur santé ou à la salubrité publique

TROISIEME PARTIE

Incidences des choix sur l'environnement

Incidences du PLU

Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et les espaces naturels	Protection des milieux naturels Délimitation des secteurs de forêt communale et de prairies, à la constructibilité très limitée(Nf , Nca et Ncb) et mise en place d'une trame graphique sur les principaux secteurs à enjeux. Etude menée sur la délimitation précise des zones humides. Délimitation précise des zones agricoles constructibles.	Pérennisation des milieux naturels : Les secteurs d'habitat diffus, ont un potentiel de développement très limité et ne s'étendront pas sur les espaces naturels. Le projet de PLU préserve les espaces naturels à forte valeur écologique et favorise la mobilisation des espaces urbains.
	Inconstructibilité le long des cours d'eau et mise en place d'une trame graphique localisée avec règlementation spécifique	Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau.
	Les préconisations du SCoT et de la région ont été respectées par le PLU. Le développement de l'urbanisation s'effectue en dehors des espaces forestiers et le corridor écologique intra vallée est préservé par un classement des terrains en zones N ou A inconstructibles.	Préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle de la commune et du territoire. Le passage de la faune reste aisé en périphérie du village compte-tenu de l'importance des massifs forestiers et des secteurs de vergers. La RD 417 reste une rupture importante pour les corridors écologiques de la vallée, mais le PLU n'a pas d'incidence sur cet ouvrage.
Développement économique	Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain.	Amélioration de la mixité des fonctions. Diversification et dynamisation du tissu urbain. Possibilité de réduction du caractère monofonctionnel des extensions urbaines.
	Secteur dédié à l'activité. La zone Uxm est vitale pour le maintien d'une des dernières entreprises du village qui sinon quittera la commune	Le secteur Ux va permettre le développement limité mais surtout le renouvellement éventuel des activités présentes. Sa limitation en terme de surface réduit les risques de concurrence par rapport aux pôles locaux. La localisation de la zone Uxm s'inscrit dans la vaste trame de prairies mais hors zone humide. Elle participe néanmoins à la fragmentation des espaces ouverts

Structuration de l'urbanisation (suite)	Mise en place d'orientations d'aménagement pour la zone AU. Développement de l'urbanisation à proximité des infrastructures de transport en commun. Limitation de l'étalement linéaire.	Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant. Amélioration du maillage avec les infrastructures de transport.
	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement et en mettant en place des règles d'implantation favorisant la création de places de stationnement à l'avant des constructions.	Meilleure circulation au sein du village et augmentation de la sécurité des riverains. Risque d'imperméabilisation accru en fonction du type de revêtement, mais compensé en partie par des obligations de préserver des surfaces perméables.
	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et l'occupation du sol	Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le secteur de la zone Ua Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone et la mise en place d'un nuancier de couleurs. Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignements ou de reculs.
	Délimitation d'une zone pour l'accueil des activités sportives et de loisirs de la commune (zone AUe)	Pérenniser et développer les équipements d'intérêt collectif. Consommation d'espace pour la réalisation de ce type d'équipements. Renforcement de l'attractivité de la commune et meilleurs services à la population.

Maîtrise de la consommation d'espace	Des choix de développement proportionnés aux besoins démographiques.	Consommation d'espaces naturels ou agricoles limités. Densification du tissu urbain. Dynamisme démographique nécessitant le maintien et le développement des équipements . Accroissement des flux de déplacements mais meilleure mobilisation de l'offre en transports en commun.
Trame verte et bleue et corridors	Les préconisations du SCoT et de la région ont été respectées par le PLU. Le développement de l'urbanisation s'effectue en dehors des espaces forestiers et le corridor écologique intra vallée est préservé par un classement des terrains en zones N ou A inconstructibles. Les berges des cours d'eau sont inconstructibles La mise en place de trames graphiques sur des éléments participant aux corridors écologiques.	Préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle de la commune et du territoire. Le passage de la faune reste aisé en périphérie du village compte-tenu de l'importance des massifs forestiers et des secteurs de vergers. La RD 417 reste une rupture importante pour les corridors écologiques de la vallée, mais le PLU n'a pas d'incidence sur cet ouvrage.
Accessibilité et stationnement	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement et en mettant en place des règles d'implantation favorisant la création de places de stationnement à l'avant des constructions (recul imposé notamment en Ua)	Meilleure circulation au sein du village et amélioration de la sécurité des riverains. Risque d'imperméabilisation accru en fonction du type de revêtement, mais compensé en partie par des obligations de préserver des surfaces perméables. Les problèmes de stationnement autour de la salle des fêtes vont persister, les habitants s'étant opposés à la réalisation d'un emplacement réservé pour pallier au problème de stationnement qui se pose lors de certaines manifestations et qui génère des gênes de circulation pour les riverains.
Accès aux soins	Le PLU autorise en zone U les constructions liées aux services de soin, mais n'a pas vocation à devenir un pôle de santé	La commune reste dépendante de Munster pour les soins courants et de Colmar pour les soins hospitaliers
Gestion des déchets	Pas d'orientation spécifique, la commune ayant une gestion des déchets optimale pour sa taille	Le PLU n'a pas d'incidences sur la gestion locale des déchets

Risques et nuisances	Les arrêtés de catastrophes naturelles qui ont touché la commune ont nécessité des travaux et divers aménagements. Les zones d'habitat isolées, faiblement accessibles et mal protégées en matière de défense incendie.	Préservation de la sécurité des biens et des habitants vis-à-vis du risque d'inondation. Fin du développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat isolé.
Ressources naturelles	Les captages sont préservés par un zonage spécifique Projet démographique maîtrisé et secteurs d'extension à proximité des transports en commun	Préservation de la qualité de l'eau et des captages d'eau potable au Sud du ban communal, Faible dégradation de la qualité de l'air car présence de transports en commun efficaces pouvant en partie compenser l'apport de véhicules,
Economie d'énergie	Permettre le développement des énergies renouvelables.	Le projet de PLU permet la réalisation d'équipements liés aux énergies renouvelables et un urbanisme durable et innovant, via la réalisation de toitures végétalisées, de panneaux solaires…
Nuisances sonores	Le développement de l'urbanisation a été limité en bordure de la RD aux constructions existantes	Pas d'augmentation de la part de population exposée aux nuisances sonores de la RD.

Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et d'extension urbaine localisée en continuité des zones urbanisées.

- Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

-Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.

-L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.

-La réalisation des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement urbain purifié de nuisances visuelles.

-La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.

-Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.

-Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

-L'urbanisation des les secteurs d'habitat isolé sera limitée conformément aux objectifs de la loi Montagne.

- Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit des zones de développement urbain en continuité des zones urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. De plus, leur urbanisation sera faite de manière cohérente car elle devra être inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associé à des orientations particulières d'aménagement.

Par ailleurs leur délimitation a été faite de manière à préserver les zones humides, qui ont fait l'objet de relevés pour identifier avec précision les secteurs les plus intéressants.

- Les zones agricoles

Le PLU a délimité avec précision les sites dédiés aux sorties d'exploitation pour préserver au mieux les intérêts agricoles mais également les espaces ouverts de la vallée de Munster..

Par ailleurs la délimitation des zones Aa a été faite de manière à préserver les zones humides, qui ont fait l'objet de relevés pour identifier avec précision les secteurs les plus intéressants.

- Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte voire presque nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels et d'entrainer du mitage. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définies en fonction des caractéristiques des milieux : zone de forêt, zone d'habitat diffus…..et ainsi le règlement relatif à chacune de ses zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux.

QUATRIEME PARTIE

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi en matière d'habitat d'équipements et d'urbanisation

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser, au plus tard dans un délai de 3 ans après l'approbation du PLU, un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document.

Thématiques	Indcateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Logement	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha - typologie des logements	Ensemle des zones U et AU	Annuelle	Données communales
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux