

# Commune de MOLLKIRCH

*Plan Local d'Urbanisme*

## RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 2

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

A Mollkirch  
Le

Le Maire



## PARTIE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.....	6
Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	10
Tableau des surfaces.....	12
Bilan du POS .....	13
Explication des choix retenus pour établir le PADD (notamment par rapport aux objectifs de protection de l'environnement .....	18
Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation .....	27
Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.....	31



Deuxième Partie

## EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale

Le Plan Local d'Urbanisme de Mollkirch doit être compatible avec les orientations définies par le SCoT du Piémont des Vosges. Ces grandes orientations devant répondre aux enjeux du territoire sont définies dans le Documents d'Orientations Générales (DOG) du SCoT.

Le SCoT du Piémont des Vosges a été approuvé le 14 juin 2007. Il est actuellement en cours de révision.

L'armature urbaine du SCoT se définit comme suit :

- Le pôle urbain principal (Obernai) ;
- Les pôles urbains secondaires (Rosheim, Barr, Dambach-la-Ville et Efig) ;
- Les bourgs intermédiaires (Andlau, Bischoffsheim et Boersch) ;
- Les autres communes (notamment Mollkirch).

Orientations du SCoT (DOG)	Mesures prises dans le PLU
<b>1/ Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat</b>	
Renouvellement et densification des espaces urbanisés : environ 30% des nouveaux logements doivent se faire dans les secteurs déjà urbanisés (excepté pour les pôles urbains du territoire)	Le projet de Mollkirch envisage la création de 70 logements à l'horizon 2025, dont 35 dans le cadre du renouvellement urbain (comblement de dents creuses, réhabilitations, remise sur le marché de logements vacants) et 35 en extension urbaine. Il favorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés puisque 50% des logements se feront dans le cadre du renouvellement urbain, ce qui supérieur aux 30% demandés par le SCoT.
Favoriser l'urbanisation des dents creuses et la mutation du bâti existant dans le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine existant	
Répartition des surfaces inscriptibles au titre de l'habitat en extension urbaine à Mollkirch : 11 ha à l'horizon 2025	La surface inscrite à l'horizon 2025 au titre de l'habitat en extension urbaine est d'environ 5ha hors enveloppe du SCoT, ce qui est largement en dessous du seuil maximal fixé dans le DOG.
Densité et diversité de l'habitat : Viser une densité globale (hors équipements) de 17 à 20 logements/ha.	Le PADD ainsi que les OAP de Mollkirch prescrivent une densité résidentielle moyenne de 17 à 20 logements/ha minimum à respecter dans le cadre des futurs projets d'aménagement à dominante résidentielle en extension urbaine.
Réaliser environ 60% des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs...) dans les zones déjà urbanisées et les zones d'extension (en zone d'extension, il peut être ramené à 40%)	Le PADD encourage la mixité des formes urbaines dans les opérations d'aménagement d'ensemble, avec des maisons individuelles, des maisons jumelées, des petits collectifs. Les OAP intègrent cette orientation du SCoT, notamment pour les secteurs d'extensions.

Orientations du SCoT (DOG)	Mesures prises dans le PLU
<b>2/ Constituer un territoire d'équité et de solidarité</b>	
Localiser de manière préférentielle les équipements neufs à vocation supra-communale à proximité des gares existantes et des futurs arrêts du Tram-Train	La gare de Mollkirch est trop éloignée du village pour que cette orientation puisse être mise en œuvre.
Surfaces inscriptibles au titre des équipements à Mollkirch : 1,5 ha à l'horizon 2025	Le projet de la commune prévoit une zone Ue hors enveloppe d'une superficie inscrite de 0,95 ha, ce qui est compatible avec le SCoT.

Orientations du SCoT (DOG)	Mesures prises dans le PLU
<b>3/ Préserver l'environnement exceptionnel</b>	
Préserver et mettre en valeur les paysages (paysage viticole, ceinture de vergers, continuum de la forêt de plaine, monuments remarquables, cortèges végétaux majeurs des rivières...)	Les éléments paysagers du territoire de Mollkirch sont préservés par un classement en zone naturelle et agricole dans le projet de PLU, notamment les boisements, les vergers et les prairies humides. La constructibilité est très limitée au sein de ces zones. Le château du Guirbaden qui constitue un monument remarquable fait l'objet d'un règlement spécifique autorisant sa restauration.
Préserver de toute urbanisation les espaces de l'aire AOC. Seuls sont autorisés : les infrastructures et aménagements liés aux déplacements doux, l'aménagement des infrastructures existantes, les équipements relatifs à la ressource en eau potable, l'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments)	La commune est concernée par une AOC-AOP Munster.
Déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération	Le projet contient des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs d'urbanisation future de la commune, et notamment la zone IIAUx située en entrée d'agglomération. Celles-ci déterminent les conditions d'intégration des futures constructions dans le paysage urbain et naturel en préconisant notamment la préservation des vergers existants.
Préserver des coupures vertes entre les agglomérations, notamment le long de la route des vins	Les vastes coupures vertes existantes entre Mollkirch et Laubenheim sont préservées par un classement en zone Nf ou Av, dont la constructibilité est très limitée.
Protéger les espaces agricoles et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole	Le PLU ne prévoit aucun site dédié aux sorties d'exploitations, faute de demande locale. La zone Av permet néanmoins la création d'abris pour animaux car ce secteur est propice au pâturage.
Protéger de toute urbanisation les noyaux centraux. Seuls sont autorisés : l'aménagement et l'extension des bâtiments et installations existants, l'extension des exploitations agricoles existantes et la création de serres, l'implantation d'équipements d'intérêt général, les aménagements liés aux déplacements doux, l'aménagement des routes existantes, la création de chemins d'exploitation ou ruraux	La commune de Mollkirch n'est pas concernée par des noyaux centraux
Assurer la continuité des corridors écologiques et les préserver de toute construction (sauf pour l'extension d'équipements publics existants) en : – maintenant une largeur de corridor d'une trentaine de mètres environ et d'environ quinze mètres de part et d'autre des cours d'eau en milieu agricole, naturel et forestier (une dizaine	Le projet de PLU assure la préservation des réservoirs de biodiversité au niveau des boisements par un classement en zone Nf. Le projet préserve également les corridors traversant les différentes vallées. Enfin, le règlement met en œuvre des règles de recul par rapport aux cours d'eau et notamment la Magel.

de mètres sur les sites d'extension urbaine)	
<b>Améliorer, protéger et valoriser la ressource en eau</b>	La protection des espaces naturels et la maîtrise du développement urbain et agricole, notamment à travers le zonage du PLU, participent à la préservation de la ressource en eau sur le territoire. Par ailleurs, les périmètres de protection des captages d'eau potable ont été inscrits en trame graphique sur les plans de règlement pour en faciliter la prise en compte dans les autorisations d'urbanisme.
<b>Promouvoir une gestion efficace et sûre des risques et des nuisances</b>	Les espaces soumis au risque d'inondation sur le territoire communal ne sont pas constructibles et classés en zone Ni dans le projet de PLU. Par ailleurs une trame inconstructible a été mise en place le long de la Magel. Le risque de glissement de terrain potentiel sur la zone IIAU est pris en compte dans les OAP.

Orientations du SCoT (DOG)	Mesures prises dans le PLU
<b>4/ Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation</b>	
<b>Surfaces inconstructibles en zone d'extension à vocation d'activité à Mollkirch : 1 ha maximum à l'horizon 2025</b>	Les zones d'activité situées hors enveloppe urbaine représentent un peu plus de 1ha (Ux et IIAUx) ce qui est compatible avec le SCoT. Pour mémoire, la zone IIAUx a été inscrite afin de répondre aux besoins des entreprises locales.
<b>Favoriser le maintien et le développement dans les centres villes des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités à l'exception des activités industrielles, pour préserver leur vitalité économique</b>	Comme indiqué dans son PADD, la commune de Mollkirch souhaite favoriser l'implantation de commerces de proximité pour dynamiser le village et répondre aux besoins des habitants. Le règlement du PLU autorise l'implantation de certaines activités économiques (commerce, artisanat, industrie à condition d'être compatible avec les habitations avoisinantes) au sein des zones urbaines, notamment dans le cœur de village.
<b>Soutenir l'activité agricole en préservant les terres agricoles et viticoles</b>	Le PADD de Mollkirch favorise la préservation des surfaces agricoles (essentiellement des prairies et des vergers). Cela se traduit dans le règlement par l'ouverture de surfaces d'extension dans des proportions inférieures aux quotas du SCoT.
<b>Implantation et organisation générale des Unités Touristiques Nouvelles :</b> -développement des capacités d'accueil hôtelières dans le vallon de la Magel, en lien avec les établissements existants ; -réhabilitation du château du Guirbaden et notamment la réalisation des aménagements favorisant un meilleur accueil des touristes	Ces 2 orientations ont été traduites dans le PLU par : -la création d'une zone Uxf pour permettre le développement de l'hôtel restaurant de la Fischhutte ; -la création d'une zone Nch permettant la restauration du château et le développement d'activités agropastorales.

Orientations du SCoT (DOG)	Mesures prises dans le PLU
<b>5/ Développer une mobilité pour tous</b>	
<b>Renforcer la desserte ferroviaire et mettre en place des dispositifs de rabattement depuis chaque agglomération vers les gares</b>	Rien ne s'oppose à la mise en œuvre de cette orientation dans le projet de PLU de Mollkirch.



<p><b>Les communes disposant d'une gare ferroviaire ou à plus long terme d'un arrêt Tram-Train contribuent à la mise en œuvre de l'inter modalité et organisent l'urbanisation préférentielle des zones desservies par les transports collectifs</b></p>	<p>La gare de Mollkirch est trop éloignée du village pour que cette orientation puisse être mise en œuvre.</p>
<p><b>Favoriser les circulations douces</b></p>	<p>Le PADD exprime la volonté de la commune d'encourager l'usage des modes actifs de déplacements, en confortant le réseau de liaisons douces. Cette volonté se traduit dans l'OAP de la zone IAU avec la création d'une liaison douce en direction des terrains de jeux. Le règlement du PLU permet également les aménagements liés au développement des pistes cyclables et cheminements piétonniers, y compris dans les zones naturelles et agricoles.</p>
<p><b>Réaliser des aires de stationnement en rapport avec l'urbanisation autorisée dans chaque zone</b></p>	<p>Le règlement du PLU instaure en effet des normes de stationnement, avec un principe de 2 places par logement créé en zone urbaine et à urbaniser. Il autorise également la mutualisation des aires de stationnement.</p>
<p><b>Favoriser la mutualisation des aires de stationnement</b></p>	

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

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

-Renouvellement urbain: le PLU de Mollkirch favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. 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 logement 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 15 dernières années est important, environ de 0,2 personne en moins par logement. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,5 en 2025. Ce qui correspond à une **perte nette de 60 personnes** sur les résidences principales du village.

**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.

Comblement des dents creuses	Surface	Taux de comblement estimé d'ici 2030	Nombre de logements	Potentiel de population
<i>Superficie immédiatement disponible (en ha)</i>	2.34	60%	35	88

Il subsiste à l'heure actuelle 24 logements inhabités d'après l'INSEE sur près de 413 logements, ce qui représente un taux de vacance de 5.8%.

Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Mollkirch se situe dans une situation présentant un marché du logement peu tendu.

Ces logements représentent un potentiel d'évolution, que ce soit sous la forme d'une remise sur le marché, d'une rénovation..., mais ce potentiel reste difficile à évaluer à l'échelle du PLU.

**Les extensions urbaines** : La commune possède environ 0.63 hectares de zone IAU dédiée à l'habitat à court terme, et 1 hectare à long terme (IIAU).

En partant d'une densité de 20 logements à l'hectare, la zone IAU de 0.63 ha représente un potentiel de **13 logements soit 33 habitants**. La zone IIAU constitue une réserve foncière.

S'ajoute à ces surfaces les zones Uba qui constituent également des secteurs pouvant accueillir des constructions. Si on prend comme référence 15 logements à l'hectare, ces deux zones représentent un potentiel de 21 logements et 53 personnes.

**Projections démographiques** : En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu peut être estimé à :

-Comblement dents creuses : +88 habitants et Zones Uba : +53 personnes

-Zone IAU : +33 habitants

-Desserrement des ménages : -60habitants

**Au total l'urbanisation de ces secteurs permettrait l'apport de 114 habitants** supplémentaires environ ce qui amènerait à 1068 habitants la population de la commune de Mollkirch à l'horizon 2025 (en prenant en compte le desserrement des ménages et 954 habitants en 2013).

Ainsi, la commune approcherait son objectif démographique affiché dans le PADD à savoir approcher 1070 habitants à horizon 2025. L'urbanisation plus ou moins importante dans les dents creuses ainsi que la densité des éventuelles opérations pourront influencer sur la progression démographique. De plus la zone IIAU représente une réserve foncière qui permettra d'ajuster l'objectif.

La commune ne souhaitant pas une augmentation trop rapide a ainsi défini des zones d'extensions mesurées et ouvrables de manière progressive dans le temps.

Le tissu économique est présent à Mollkirch avec des commerces et services de proximité ainsi que quelques entreprises. Des besoins sont recensés et concernent principalement des demandes émises par des entreprises locales souhaitant pouvoir se développer. Ainsi, une zone à destination d'activités en extension a été inscrite au zonage, prévue à long terme afin de rassembler les demandes. De plus, le règlement des zones urbaines permet l'accueil de commerces et activités non nuisibles au sein même du tissu urbain.

L'activité économique liée à l'agriculture, est également prise en compte grâce à la définition de secteurs spécifiques permettant la création d'abris pour animaux au sein des vergers.

## Tableau des surfaces

Plan Local d'Urbanisme	
Zones PLU	Surface (ha)
Ua	16.66
Ub	30.55
Uba	1.7
Uc	13.21
Uca	0.66
Ux	2.67
Uxf	1,1
Ug	0.88
Ue	1.55
<b>Total U</b>	<b>68.98</b>
IAU	0.63
IIAU	1
IIAUx	0.93
<b>Total AU</b>	<b>2.56</b>
Av	47.47
<b>Total A</b>	<b>47.47</b>
Nch	2,3
Nf	1100.29
Ni	49.91
NI	2
<b>Total N</b>	<b>1154.5</b>
<b>Surface totale</b>	<b>1273.51</b>

# Bilan du POS

## Principales évolutions du zonage par rapport au POS désormais frappé de caducité

Type de zone	Superficie (Ha) PLU	Superficie (Ha) POS
Zone UA	16.66	16.02
Zone UB	30.55	22.88
Zone AU (PLU ) et Na (POS)	2.56 dont 0.93 en IIAUx	10.16
Zone Ux	2.67 (+Uxf 1,1)	2.23
Zone NI (PLU) et UI (POS)	2	2.35
Zones Av (PLU) et Nc (POS)	47.47	45

La superficie des zones urbaines a relativement peu évolué. Des parties de zones Ub sont passées en secteurs Uba pour intégrer la valeur paysagère, et une partie de zone NA2 a été intégrée en Uba en renforcement du centre de Mollkirch. Certaines limites ont également été revues au regard de l'existence ou non de contraintes mais dans l'ensemble le tracé est très similaire, le développement en extension ayant été limité.

La grande différence se situe à Laubenheim, où la réalisation du lotissement a engendré le passage de la zone Na1 en zone Ub.

En revanche, les zones à urbaniser ont été largement réduites pour répondre aux exigences du Grenelle et du SCoT en matière de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elles ont été calibrées pour correspondre aux objectifs démographiques énoncés par le PADD.

Le POS comportait 10,16 ha de zones NA, dont 1.15 a été réalisé au niveau du lotissement de Laubenheim.

Le PLU comporte 2,56 ha de zone AU dont 0.93 ha de zones IIAUx dédiées à l'activité. Une grande partie de ces zones d'extensions du POS ont été supprimées car elles ne répondent pas aux besoins et aux projets communaux, une partie ayant également été placée en zone Ue puisqu'elles accueillent les équipements de la commune.

La zone Ux a été légèrement étendue afin de prendre en compte le projet d'agrandissement de l'entreprise et un secteur Uxf spécifique à la Fischhutte a été créé.

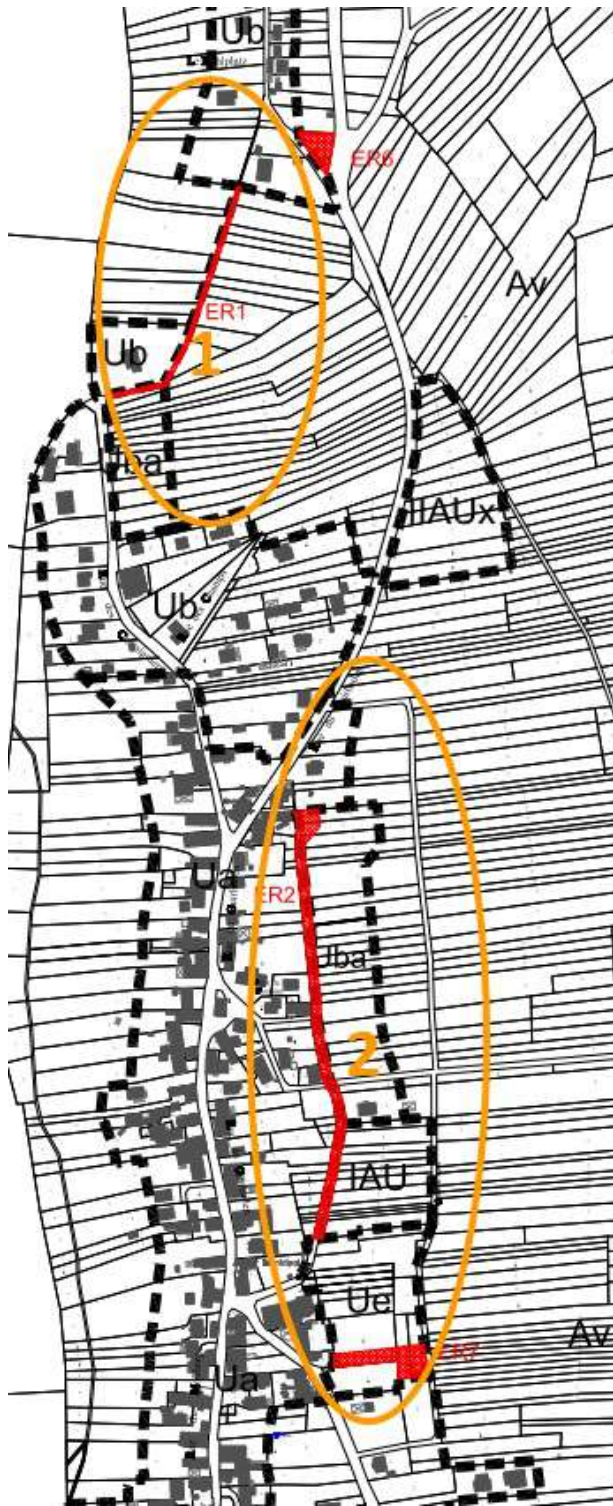
Une zone Ug, comprenant la gare a quant à elle été créée. Du côté du Floessplatz, une zone NI reprend la zone UI du POS pour les activités de loisir. Vers Grendelbruch la zone UD a été supprimée et les constructions sont réintégrées en zone Nf.

Le projet communal tend ainsi à limiter la consommation d'espace, en cherchant plutôt à mobiliser efficacement le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine.

Une zone agricole Av autorisant la création d'abris pour animaux a été mise en place afin de pérenniser le pâturage. Ce secteur était précédemment concerné par la zone Nc qui autorisait déjà les abris en bois à vocation agricole. Les surfaces sont similaires entre ces deux zones, les espaces concernés étant toujours des vergers dont l'intégrité a été préservée.

De même, les zones Nda du POS, qui prévoyaient la préservation des entités naturelles, ont été placées en secteur Av pour le vergers et Nf pour la forêt afin de protéger ces espaces.

Dans l'ensemble, le projet reprend les grandes lignes du POS, tout en assurant une meilleure limitation de la consommation d'espaces.



### Principales évolutions du zonage

**Zone 1** : ce secteur présente une forte diminution des zones à urbaniser, qui prévoyaient de base une jonction avec le Kohlplatz. La zone IINa a ainsi été supprimée, et une partie de la zone Ub non bâtie sous l'empire du POS a été placée en zone UBa permettant de respecter le paysage en limitant les secondes lignes.

Enfin, la zone Ub a été prolongée au Kohlplatz, équilibrant l'urbanisation de part et d'autre d'un chemin existant.

**Zone 2** : cette zone a été remodelée, afin de structurer le projet communal visant la recentralisation de la commune. L'ensemble de la frange Est était initialement placée en zone NA2.

Dans un premier temps le secteur d'équipements a été déplacé en zone Ue assurant leur développement. Une zone IAU de surface modérée a été maintenue à proximité de la mairie et des équipements, tandis qu'une bande longeant les constructions du centre urbain a été placée en zone Uba, permettant le renforcement de la frange bâtie tout en respectant les ouvertures paysagères sur les vergers. Enfin, afin de préserver les constructions d'éventuelles nuisances et d'assurer le maintien du paysage, une zone Av borde le secteur.

**Zone 3** : ce secteur évolue en reclassant le lotissement réalisé en zone Ub (précédemment NA1) et plaçant une partie de l'ancienne zone IINa en zone Ue dans une perspective d'équilibrage des équipements entre Mollkirch et Laubenheim.



## Principales évolutions du règlement

D'une manière générale, le règlement a été adapté et précisé pour mieux correspondre aux caractères de chaque zone, secteur et sous-secteur existant.

La volonté communale était d'en simplifier la rédaction et de favoriser la densification dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement.

La rédaction du règlement diffère également dans la forme. La typologie des zones a changée :

Les zones urbaines « Ua », « Ub », « Ux » conservent leur indice. Une zone Ug concernant la zone de la gare est créée, et une zone Ue également.

Les zones à urbaniser « NA » deviennent des zones « AU ».

Les zones naturelles « NDa » deviennent des zones « Nf ». Les zones agricoles « NC » sont remplacées par les zones « Av ».

### Comparaison réglementaire entre les zones constructibles (U et AU) du POS et du PLU :

Les règles ont peu évolué pour les zones Ua, Ub et Uc, elles ont essentiellement précisé et mis à jour les occupations du sol autorisées afin de préserver le voisinage d'habitation et assoupli ou structuré les règles de construction sur limite séparative et emprise publique, notamment en zone Ua où un recul minimal d'un mètre est à respecter pour prendre en compte le côté étroit des rues. L'emprise au sol maximale n'est pas précisée afin de permettre la densité.

Concernant la hauteur des constructions, celle-ci est plus précise dans le PLU qui indique 12 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère. Ceci permet d'encadrer davantage le gabarit des constructions. Le POS indiquait effectivement une hauteur au faitage uniquement. La nouvelle règle reste suffisante pour l'implantation d'habitat intermédiaire. Les bâtiments existants pourront toujours être aménagés à leur hauteur initiale.

Les règles de stationnement ont été légèrement précisées, intégrant la nécessité de création de 2 places de stationnement par logement hors accès afin de limiter le stationnement sur la voie publique.

Les règles sur les espaces libres sont également structurées, indiquant une nécessité de conserver 75% des espaces libres perméables aux eaux pluviales, et aucun COS n'a été mis en place pour ne pas contraindre la densification.

Concernant les zones à urbaniser à court terme, le règlement de la zone IAU reprend en partie celui des zones Na du Pos tout en étant plus précis notamment à l'article 7 en indiquant une règle de gabarit, afin de permettre la création de logements intermédiaires et notamment de maisons accolées. Les règles de hauteurs sont plus précises, comme en zone U.



### **Comparaison réglementaire entre les zones agricoles (A) du POS et du PLU :**

La zone agricole a été davantage précisée via la création d'une zone Av dédiée à la préservation des vergers tout en autorisant la création d'abris pour animaux en ajoutant toutefois une limite d'emprise au sol de 50m<sup>2</sup> afin d'éviter les éventuels abus d'usage. Les annexes aux habitations existantes ainsi que les extensions de celles-ci sont également encadrées conformément aux nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

Les règles d'implantations ont été assouplies. Le recul par rapport aux cours d'eau reste de 10 mètres.

La zone Av reste ainsi faiblement constructible, à l'image de la zone Nc du POS.

### **Comparaison réglementaire entre les zones naturelles (N) du POS et du PLU :**

Le règlement des zones naturelles est resté proche de celui du POS dans le fond, mais leur découpage a été précisé avec la création de zones Nf visant la préservation des secteurs boisés, des zones Av à constructibilité particulièrement limitée pour préserver les vergers et maintien du zone Ni concernant les zones inondables.

La zone Nf présente des règles d'occupation différentes de la zone NDa du POS en ce qui concerne les abris de chasse, puisque la création de ceux-ci n'est désormais plus autorisée. A l'inverse le règlement prévoit des annexes aux habitations existantes ainsi que les extensions de celles-ci mais de façon très cadrée conformément aux nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

A la différence du POS, zones forestières et de vergers sont scindées (précédemment incluses en NDa), et de fait, la zone Av peut être davantage restrictive et spécifique, n'autorisant que les extensions de l'existant, les clôtures et les ruchers mobiles, afin de protéger ces espaces et leur valeur paysagère et écologique.

La zone Ni, qui reprend globalement le tracé de la zone Ndi, est aussi restrictive, n'autorisant que les réhabilitations de l'existant, la reconstruction post sinistre et les installations d'intérêt général. Les extensions sont également autorisées.

# Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables illustre les grandes orientations du projet de territoire de Mollkirch. Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit respecter les objectifs du développement durable et notamment :

« 1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

## Justification du PADD au regard des objectifs du Grenelle 2

Le PADD fixe comme objectif général de **privilégier une progression démographique réaliste.**

Cet objectif est traduit dans différentes orientations :

Au cours des dix dernières années, la commune de Mollkirch a connu un essor démographique relativement important avec un taux de variation annuel moyen de près de 2%. Vis-à-vis de cette croissance démographique importante, elle souhaite maintenir un bon dynamisme maîtrisé en suivant un taux de variation annuel moyen réaliste d'environ 0,9% d'ici 2025, ce qui correspond à un objectif démographique proche de 1070 habitants.

La commune de Mollkirch devrait ainsi être en mesure d'accueillir environ 116 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

Le PADD fixe comme objectif général de **veiller à ce que le développement urbain permette une croissance démographique de la commune, la diversité dans l'offre résidentielle et l'équilibre entre développement et préservation de l'environnement.**

La commune souhaite effectivement renforcer l'homogénéité de la forme urbaine via une mobilisation des espaces vides intra urbains couplée à une limitation de l'étalement urbain le long des axes de communication. La structure urbaine peut aujourd'hui être renforcée par la mobilisation d'espaces ayant été laissés libres entre les extensions, et la commune œuvre dans ce sens afin de renforcer la centralité du village.

De plus, en lien avec un objectif démographique réaliste et en prenant en compte les dents creuses et potentiels de rénovation, les extensions urbaines seront mesurées en taille et en nombre afin de favoriser une densification de l'existant et d'éviter une consommation d'espaces naturels et agricoles trop importante.

Jouissant d'un cadre de vie de qualité, la commune désire mettre en œuvre un urbanisme respectueux du patrimoine et du paysage. Les rénovations dans le centre du village, liées à la volonté de restructuration urbaine, devront se faire de façon à mettre en valeur le patrimoine et en établissant des règles spécifiques afin de conserver sa forme urbaine.

En lien direct avec le cadre de vie et le développement urbain, le PADD fixe un objectif de préservation des espaces naturels et agricoles, très présents sur le ban communal. L'urbanisation devra être limitée sur ces secteurs présentant une valeur environnementale ou paysagère, afin notamment de conserver l'organisation et le paysage traditionnel.

De fait, les orientations définies visent une réelle prise en compte des richesses naturelles du territoire et le développement du village devra se faire en accord avec leur préservation et leur mise en valeur. La définition des zones d'extension est ainsi en cohérence avec ces objectifs

Les grands objectifs du PADD sont traduits dans différentes orientations :

## Poursuivre une urbanisation durable et innovante, respectueuse de l'environnement

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

Dans un premier temps la commune souhaite **rééquilibrer l'organisation urbaine au profit de la proximité** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<b>Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village et d'éviter l'étalement linéaire.</b>	<p>La commune souhaite éviter un développement linéaire le long des voies et structurer l'urbanisation générale du village en comblant les espaces laissés libres.</p> <p>Une seule zone IAU, prévue à court terme et de surface limitée, a également été mise en place à proximité immédiate du centre de Mollkirch. De même une seule zone IIAU a été définie et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par plusieurs éléments.</p> <p>La densification du tissu permettra d'économiser les espaces de vergers et les entités naturelles périurbaines.</p>
<b>Réaffirmer la centralité de la commune en favorisant l'ouverture à l'urbanisation à proximité des services et des espaces de vie (secteur de la rue de la fontaine et de la rue de l'église).</b>	<p>La commune vise à préserver la qualité urbaine présente dans le village pour assurer un cadre de vie agréable. L'objectif de recréation d'une centralité marquée au niveau de Mollkirch et de son centre urbain est clairement identifiée dans le zonage et les OAP avec la définition de la zone IAU directement à proximité du centre ancien, de la mairie et des équipements. Cette zone qui favorisera la mixité de l'habitat sera ainsi reliée aux espaces de vie de la commune et permettra de recentraliser le tissu bâti et d'implanter les nouvelles populations directement au centre de la commune.</p>
<b>Favoriser la mixité urbaine dans les futurs projets de construction &amp; Créer des liaisons entre les secteurs d'urbanisation future et le centre du village.</b>	<p>En lien avec l'objectif de centralité, des liaisons devront être favorisées entre les différents quartiers et notamment vers le centre du village. Les cheminements doux mis en place dans les OAP ainsi que la position de la zone IAU permettra d'atteindre cet objectif.</p> <p>De même, l'objectif de favorisation de la mixité urbaine est facilité par le règlement qui autorise les activités non nuisibles au sein du tissu bâti et des extensions.</p>

<p>Réintégrer Laubenheim et le Kohlplatz au bourg centre par la réalisation de bouclages et le comblement des espaces libres.</p>	<p>La commune souhaite désenclaver et relier les différentes entités bâties. Ainsi, afin de rendre plus aisés les déplacements vers le Kohlplatz, aujourd'hui peu accessible, un emplacement réservé visant la réalisation d'un cheminement doux a été mis en place (ER 1). De même afin d'établir un lien entre le Meyerhoff et Laubenheim, la réalisation future de la zone IIAU permettra l'élargissement et la sécurisation de la Rue de la Source, ainsi que la création d'une continuité bâtie.</p>
<p> limiter le développement des secteurs isolés tout en permettant leur éventuelle densification.</p>	<p>Les secteurs isolés et les extensions linéaires devront présenter un développement limité dans une logique de limitation de l'étalement urbain et en lien avec l'objectif de centralisation. Les constructions le long de la RD 704 depuis la gare tout comme le Kohlplatz présentent ainsi un zonage limitatif. Vers la Fischhutte la zone UC comprend des parcelles libres dont l'urbanisation devra être limitée en profondeur afin de densifier de manière raisonnée les espaces de dents creuses. De même les habitations isolées sont intégrées à la zone Nf ou Ni et soumises à des règles très restrictives.</p>

Dans un second temps, le PADD fixe un objectif qualitatif **d'encourager la mise en œuvre d'un urbanisme durable respectueux du paysage urbain** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<p>Maintenir le cadre de vie par des Aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain : garder l'esprit « village rural ». &amp; Favoriser la conservation de l'architecture traditionnelle : maisons typiques, Schlupf... &amp; Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire</p>	<p>La commune souhaite conserver son caractère bâti et a ainsi défini des règles dans son règlement qui permettent de réaliser des constructions aux volumétries similaires à celle du centre ancien, tout en ne bloquant pour autant pas certaines innovations et l'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables. De même, les règles de prospects permettent la création des Schlupfs, forme présente le long de la route de Guirbaden.</p>

Conserver l'identité arborée du village tout en permettant une densification adaptée et une évolution raisonnée du Patrimoine bâti.  
&  
Garder un tissu urbain ouvert et aéré en évitant un cloisonnement des secteurs bâtis.

L'identité arborée caractérise fortement la commune et le PADD fixe comme objectif de conserver cette caractéristique propre, en adaptant le développement urbain.  
L'OAP mise en place sur la zone Uba à l'Est du centre de Mollkirch caractérise bien cette volonté, avec la création d'une réelle transition entre verger et bâti, induite par la plantation de 2 fruitiers par logement créé.  
De plus, le cloisonnement urbain devra être évité, avec dans cette zone la nécessaire conservation de perspectives visuelles.  
Enfin, aucun secteur n'a été implanté dans les zones de fort relief afin d'en limiter l'impact paysager.

Dans un troisième temps, le PADD fixe comme objectif **un niveau d'équipement à développer** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<p>Conforter le site privilégié autour de la mairie et de l'église en tant que secteur d'équipements et de services. &amp; Favoriser l'implantation d'extensions à proximité de ces services et équipements pour renforcer la centralité.</p>	<p>En lien direct avec l'objectif de création d'une centralité, les équipements publics devront constituer le secteur favorisé pour le développement urbain. Ici aussi, le zonage suit cette volonté avec la mise en place de la zone IAU à proximité des équipements, autour de la mairie et de l'église.</p>

Enfin le PADD définit les objectifs environnementaux de **préserver la diversité et la richesse des milieux naturels et préserver et restaurer les continuités écologiques de la commune** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<p>Conserver la lisière boisée à l'Est, véritable écotone entre jardins, vergers et forêt, tout en limitant son avancée sur les vergers.</p>	<p>La commune souhaite préserver l'état actuel des entités naturelles afin de conserver la diversité écologique du milieu. Pour ce faire les écotones devront être préservés et le zonage a placé les lisières forestières en zone Nf à constructibilité très limitée. Aucun développement urbain ne menacera ces espaces.</p>
<p>Préserver les principales étendues de vergers et notamment aux abords de zones urbaines</p>	<p>La trame de vergers est particulièrement importante à Mollkirch et son intégrité doit être préservée afin d'en conserver les qualités paysagères et écologiques. Peu impactés par le développement urbain, les vergers ont été placés en zone Av inconstructible afin de les protéger. Une partie d'entre eux sont concernés par la zone Av, n'autorisant que les abris pour animaux afin de permettre la pérennisation des pâtures.</p>

Préserver et restaurer les ripisylves majeures des rivières pour assurer le bon fonctionnement écologique.

&

Entretenir les abords de la Magel tant pour leurs valeurs écologiques que paysagères.

Les principaux corridors de la commune doivent être préservés et le PADD affiche cet objectif, repris dans le zonage grâce à la mise en place de zones Ni inconstructibles bordant les cours d'eau dans une perspective de protection des ripisylves. Au niveau de la Fischhutte, un recul important des constructions est imposé. (20 mètres vis-à-vis de la Magel).

La seconde orientation principale du PADD est :

## Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Dans un premier temps la commune vise une offre d'habitat à diversifier pour faciliter le parcours résidentiel dans la commune :

Optimiser les possibilités de parcours résidentiels en offrant des logements adaptés à tout type de population (jeunes, jeunes couples, personnes âgées), notamment en renforçant l'offre en logements de petite taille.

&  
Développer la mixité sociale de l'habitat en développant la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles ou accolées, petits collectifs...) pour trouver des formes urbaines offrant plus de densité.

La commune cherche par son projet à favoriser les parcours résidentiels afin de permettre le maintien de jeunes et de personnes âgées, tout en répondant aux besoins divers. Pour ce faire, la mixité de l'habitat est permise, les règles définies dans les zones urbaines et d'extension permettant la réalisation de petits collectifs et de logements intermédiaires.

De plus, les OAP prévoient des zones qui devront accueillir ces habitats intermédiaires, assurant également l'atteinte des objectifs de densité.

Permettre la réaffectation du patrimoine bâti vacant sur la commune, pour faciliter l'arrivée de nouvelles populations sans consommation de foncier.

La mobilisation et le renouvellement urbain seront à favoriser dans le développement de la commune.



Dans un second temps, le PADD fixe comme objectif **d'améliorer le fonctionnement urbain par une meilleure gestion des transports et déplacements** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<p>Conforter le réseau de liaisons douces existant sur la commune.</p> <p>&amp;</p> <p>Favoriser la création de bouclages routiers.</p>	<p>La commune souhaite améliorer la situation des déplacements, parfois limités du fait d'extensions linéaires. Ainsi des cheminements doux seront créés grâce à un emplacement réservé et aux OAP.</p> <p>De plus, dans une perspective de limitation des enclaves et impasses, les bouclages routiers seront favorisés notamment au niveau de la rue de la Source et de l'ER2 (qui bien qu'en impasse, rejoint un chemin piéton qui finalise le bouclage).</p>

Dans un troisième temps, le PADD fixe comme objectif **une offre de loisirs et des communications numériques à conforter** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<p>Conforter la position centrale du terrain de jeu et de loisirs dans le projet du centre urbain.</p> <p>&amp;</p> <p>Préserver les sentiers de promenade, notamment les nombreux sentiers forestiers et améliorer leur balisage.</p>	<p>Les objectifs de développement des loisirs rejoignent ici aussi la volonté de centralisation du village en développant les équipements présents autour de la mairie.</p>

Enfin, la commune souhaite **conforter les activités économiques et commerciales** :

Objectif affiché dans le PADD	Retraduction réglementaire
<p>Favoriser l'implantation des petits commerces de proximité et maintenir les commerces existants</p> <p>&amp;</p> <p>Préserver et développer les activités artisanales en établissant une petite zone permettant leur accueil.</p> <p>&amp;</p> <p>Maintenir l'activité agricole permettant l'entretien des vergers et des espaces ouverts</p>	<p>Le règlement du PLU laisse la possibilité d'implantation d'activités non nuisibles au sein du tissu bâti afin de permettre le développement d'une mixité urbaine.</p> <p>Afin de répondre aux demandes de plusieurs artisans locaux, la commune a mis en place une zone dédiée au développement d'activités à l'entrée Nord de Mollkirch. Celle-ci permettra le développement de ces activités artisanales et évitera leur départ vers des communes voisines.</p> <p>Enfin, une zone Av a été créée au sein de l'entité de vergers inconstructibles afin de permettre l'implantation d'abris pour animaux, assurant la conservation du pâturage.</p>

La troisième orientation du PADD concerne la consommation foncière et les objectifs de densité fixés pour la commune :

## **Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain**

La commune de Mollkirch, via son projet démographique mesuré et la définition de son zonage, souhaite limiter la consommation d'espaces naturels et de vergers. Dans ce sens, au moins 30% des logements prévus seront réalisés au sein des espaces bâtis existants.

Le projet communal s'inscrit dans le respect des orientations du SCoT en matière de surfaces urbanisables (5 à 6 hectares à horizon 2025) et vise à modérer sa consommation d'espace moyenne par logement, en avoisinant 5 ares par logement, en accord avec l'objectif de 20 logements par hectare du SCoT.

De plus, un objectif de création d'habitats intermédiaires sera respecté et est formalisé notamment dans les OAP, le comblement des dents creuses est favorisé et pris en compte directement dans les projections démographiques, et la volonté de limitation de l'étalement urbain et de renforcement de la centralité est clairement affichée.

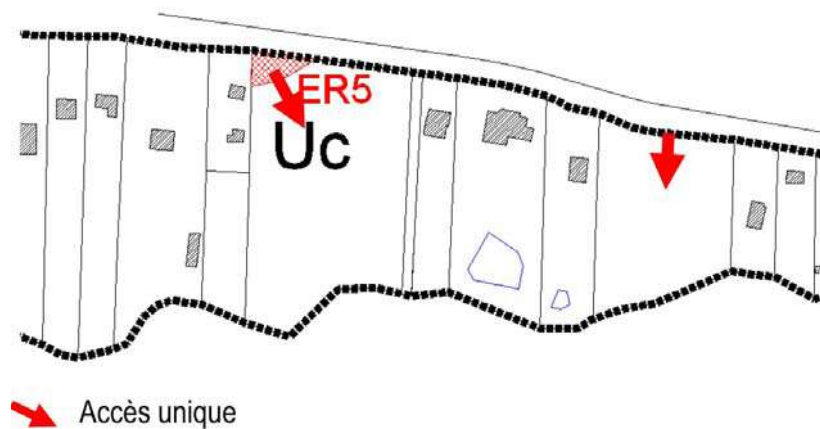
La position et les surfaces des zones d'extension répondent pleinement à cet objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

# Exposé des choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation

## *Secteurs Uc vers la Fischhutte*

Le secteur de la Fischhutte a été placé en zone Uc à constructibilité limitée notamment afin de préserver un recul important vis-à-vis de la Magel.

L'objectif de ces orientations d'aménagement est simplement de formaliser la limitation des accès nouveaux sur la RD 704. Ainsi, sur la parcelle de droite, un seul accès sera autorisé afin de desservir les futures constructions, tandis qu'au niveau de la parcelle de gauche un accès unique devra se relier directement à la rue des hérons, au niveau de laquelle le carrefour avec la RD 704 pourra être sécurisé (ER5).

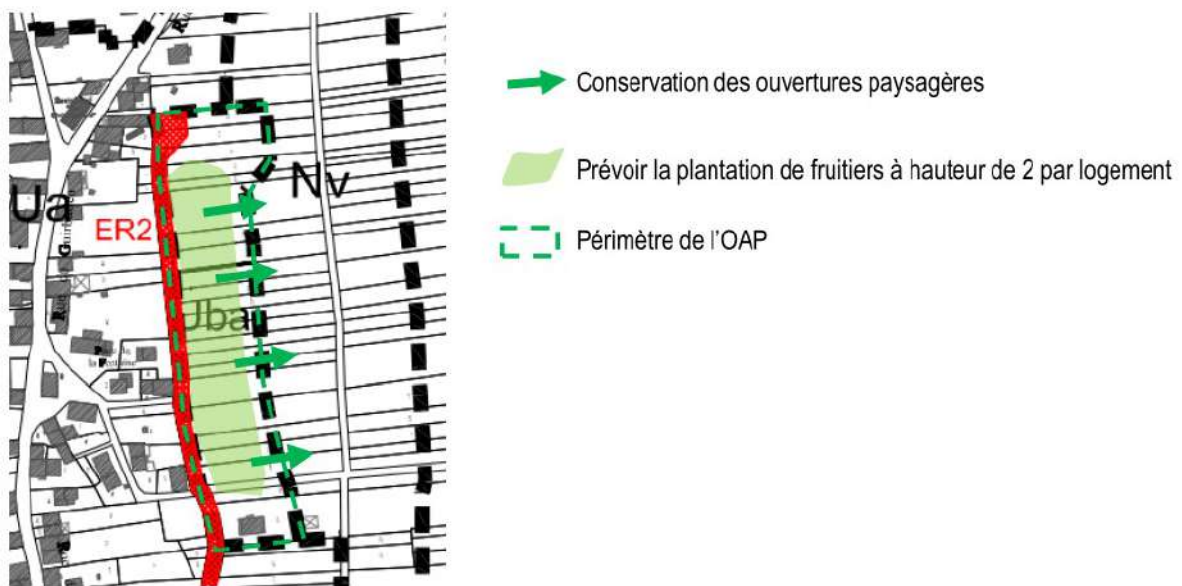


## Secteur Uba à l'Est du centre urbain

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce secteur linéaire revêtent un intérêt principalement paysager et écologique.

La zone prend place en bordure des vastes entités de vergers enserrant l'Est du village et concerne principalement des prairies peu arborées. L'objectif affiché est toutefois de conserver ce caractère fort lié aux vergers et de réaliser une interface entre tissu urbain et espaces semi ouverts de qualité.

De fait, l'OAP prévoit la conservation d'ouvertures paysagères vers l'Est entre les constructions afin de garder la prégnance des espaces adjacents, et la vue liée au relief, en accord avec les objectifs du PADD d'éviter le cloisonnement du tissu et de préserver le paysage communal



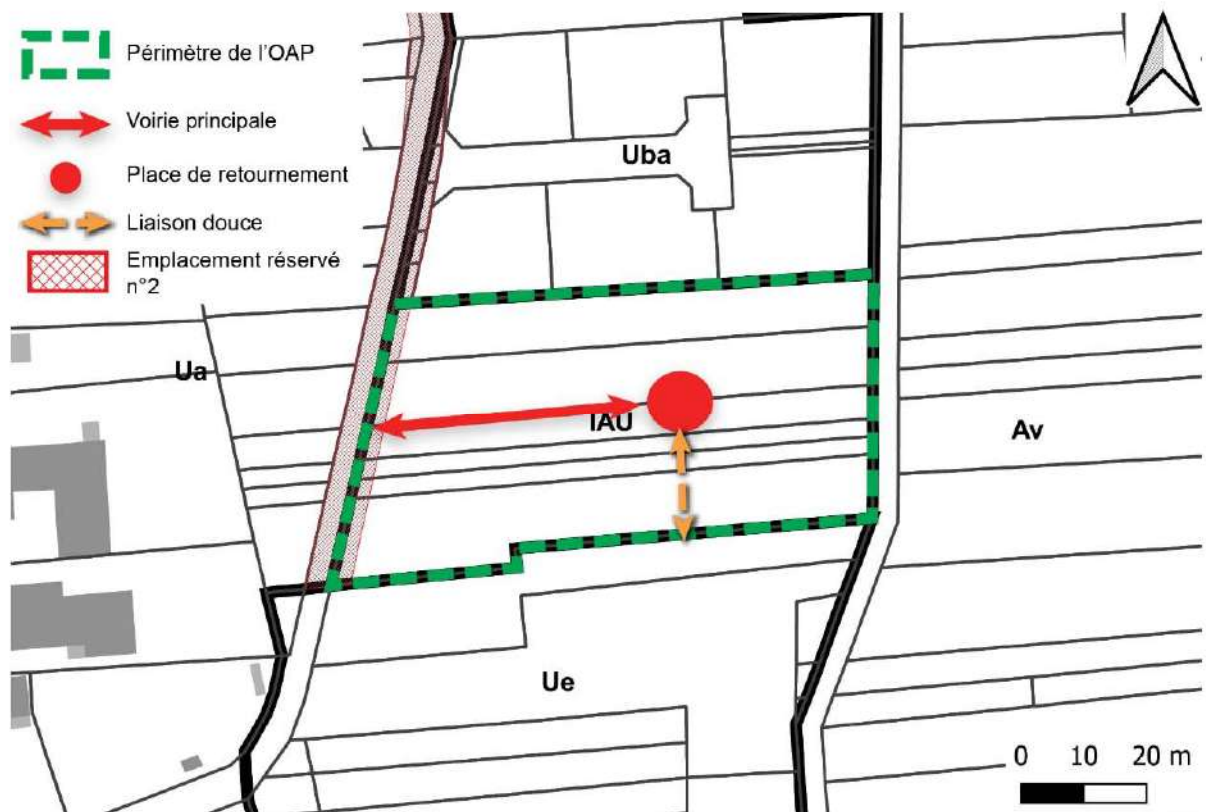
Dans un second temps, les orientations prévoient la plantation de fruitiers à hauteur de 2 par logement créé, afin de réaliser cette transition paysagère et de favoriser une transition progressive entre les espaces

### Secteur IAU à l'Est du village

Ce secteur d'urbanisation à court terme à l'Est du centre de Mollkirch et à proximité directe de la Mairie et des équipements de la commune, poursuit un objectif fort de centralisation et de recréation d'un centre urbain présent dans le PADD.

L'accès à ce secteur se fera grâce à l'emplacement réservé 2 qui permettra d'élargir la voie, et l'urbanisation s'organisera autour d'un place de retournement, du fait de l'impossibilité technique de créer un bouclage cohérent, en raison de l'organisation et de la taille limitée de la zone.

En léger dévers, la zone est aujourd'hui couverte par d'anciens vergers comportant toutefois peu d'arbres et entourée par la grande zone de vergers.



Afin de favoriser la densité, le secteur accueillera des logements intermédiaires comme prévu par le SCoT (maisons en bande et petits collectifs), dans une perspective de centralisation de la commune. Il sera également dédié au développement d'équipements publics structurants (scolaires).

De plus, un fort intérêt est lié à la proximité immédiate de l'aire de jeu au Sud (et à terme un probable équipement scolaire), laquelle pourra être rejointe grâce à la création d'un cheminement doux, favorisant le bon fonctionnement de la zone.

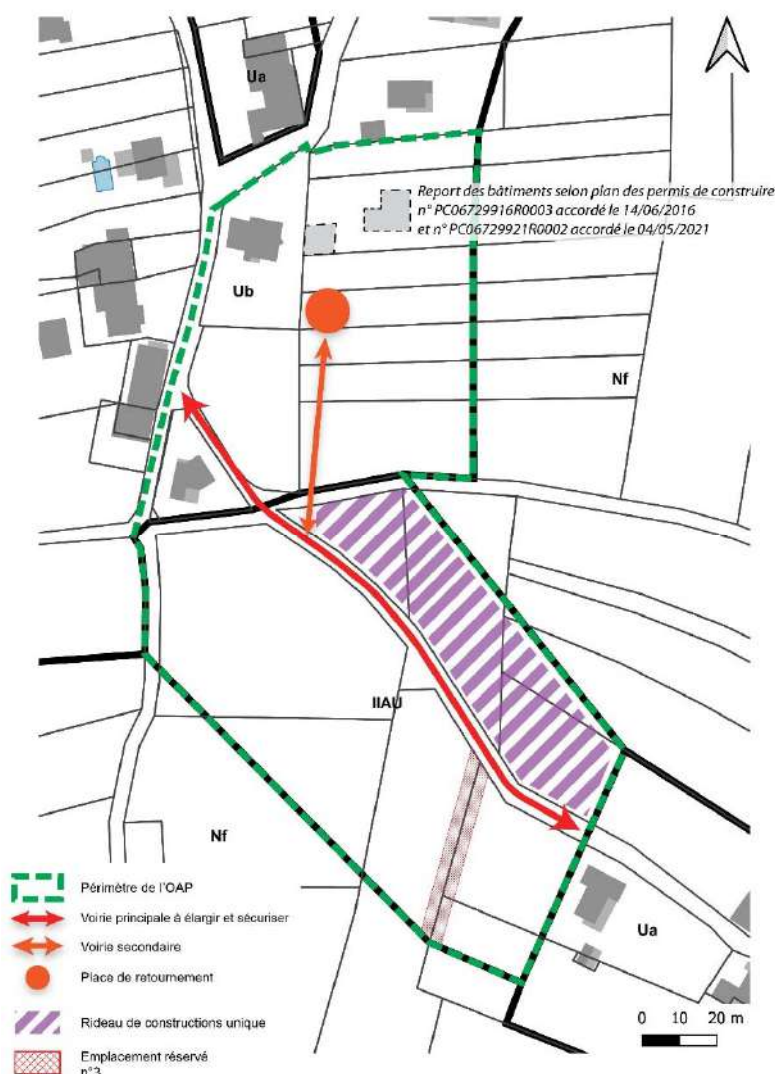
### Secteur IIAU au niveau de la rue de la Source

Ce secteur d'urbanisation à long terme s'inscrit dans une volonté future de réaliser une reconnexion entre le Meyerhoff et Laubenheim, deux entités aujourd'hui proches mais peu connectées, engendrant un fonctionnement urbain particulièrement limité au Meyerhoff.

Les orientations d'aménagement sont simplifiées étant donné le caractère à long terme de la zone. Elles prévoient tout de même un secteur privilégiant les constructions intermédiaires plus proches du centre de Laubenheim favorisant leur insertion paysagère, et la nécessaire sécurisation et l'élargissement de la voie principale.

Par ailleurs, en raison d'une suspicion de risque de glissement de terrain, pour tout projet d'aménagement, il est prévu au préalable, la réalisation d'une étude géotechnique pour s'assurer de la stabilité du sous-sol.

Enfin, l'espace situé en zone Ub, au contact de la zone IIAU inclut des secondes lignes difficilement accessibles c'est pourquoi, une voie d'accès unique et commune devra être aménagée en cas de construction en seconde ligne.



Enfin, un volet programmation a été mis en place sur ce secteur, confirmant son caractère non prioritaire pour la commune. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra être envisagée qu'après urbanisation des zones IAU et Uba à l'Est de la rue du Guirbaden.

# Exposé des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

## Explication des choix retenus la délimitation des zones

Le ban communal de Mollkirch a été divisé en quatre grands secteurs de zones : les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### *1) Les zones urbaines : zones U*

Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en six sous-secteurs : Ua, Ub, Uc, Ue, Ux et Ug

Cette délimitation permet de prendre en compte les spécificités, en s'appuyant sur la typologie du bâti existant, ainsi que sur leur vocation.

#### La zone Ua

Elle correspond au centre ancien de la commune se caractérisant par une certaine densité et une structure du bâti traditionnelle souvent implanté sur limite séparative. Les fonctions y sont diversifiées, cumulant habitat, commerces, services, équipements et ayant un rôle centralisateur.

La délimitation de cette zone s'appuie sur des caractéristiques bâties propres, que la commune souhaite conserver (implantation et paysage bâti notamment).

Le tracé de Ua reste proche de ce qu'il était dans le POS. Lorsque le parcellaire est lanieré, la profondeur constructible est globalement de 50 mètres pour éviter de se rapprocher soit de la forêt soit des prés-vergers qui ceinturent le village, garantissant une limitation du mitage. Lorsque celui-ci est peu profond et clairement délimité, le tracé de la zone Ua suit le découpage parcellaire.

#### La zone Ub

Elle correspond aux extensions du centre ancien, et est composée par des secteurs où l'urbanisation s'est réalisée au coup par coup le long des voies et parfois de manière dissociée du tissu principal. L'habitat typique retrouvé est la maison pavillonnaire implantée avec un recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives.

Ces espaces sont destinés à de la mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces... et où le bâti doit pouvoir muter, notamment pour permettre la densification de l'espace.

Cette zone comprend un sous-secteur Uba correspondant à deux secteurs de taille mesurée desservis par les réseaux. Le principal secteur est situé en renforcement de la frange urbaine Est de Mollkirch, au contact immédiat du centre ancien. Ce secteur accueillera une urbanisation progressive et contribuera fortement à la recentralisation de la commune. De plus, son accès sera favorisé par l'emprise existante.

Sa profondeur constructible est de 45 mètres à compter de la limite d'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé pour le secteur à l'Est de la rue du Guirbaden.

Le tracé de Ub reste proche de ce qu'il était dans le POS. Lorsque le parcellaire est lanieré, la profondeur constructible est globalement de 50 mètres pour éviter de se rapprocher soit de la forêt soit des prés-vergers qui ceinturent le village, garantissant une limitation du mitage. Lorsque celui-ci est peu profond et clairement délimité (exemple des lotissements), le tracé de la zone Ub suit le découpage parcellaire.

### La zone Uc

Elle correspond aux secteurs d'urbanisation linéaire peu denses entre Laubenheim et la Fischhutte. Concernés par une majorité de maisons individuelles, ces secteurs visent à permettre une légère densification et un comblement des espaces libres tout en limitant l'impact paysager et la proximité avec la Magel. Si sur le plan les possibilités de construire semblent importantes, il faut rappeler que le règlement détermine une bande d'implantation assez contraignante car ce secteur à l'accès potentiellement dangereux sur RD n'a pas vocation à connaître un développement trop important.

Un sous-secteur Uca est délimité entre la gare et Mollkirch le long de la RD 704 et concerne les constructions nécessitant un assainissement autonome.

### La zone Ue

Deux secteurs Ue sont inscrits au plan de zonage et visent le développement des équipements publics. Le premier secteur englobe le cimetière et l'aire de jeu à proximité de la mairie. Le second secteur se situe du côté de Laubenheim et permettra à la commune de stocker du matériel ou de développer des équipements sportifs à proximité du second centre ancien de la commune afin d'équilibrer ces équipements sur le territoire.

### La zone Ug

La zone Ug englobe la Gare à l'extrémité Nord du territoire et limitant les constructions tout en autorisant les changements de destinations des bâtiments existants, afin de répondre aux besoins éventuels

### La zone Ux

Le secteur Ux concerne l'entreprise de grumiers et les habitations adjacentes situées dans la vallée de la Bruche à proximité de la gare. L'objectif de ce secteur est de permettre le développement et la pérennité de l'entreprise tout en limitant la création de nouvelles habitations, ne répondant pas à la volonté de centralisation de la commune.

Un sous-secteur Uxf est délimité autour de l'hôtel restaurant de la Fischhutte afin de faciliter son développement.



## *2) Les zones à urbaniser : zones AU*

Les zones AU sont actuellement des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, non pourvues des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinés à être urbanisés pour de l'habitat dans le futur.

Une zone IAU est délimitée à Mollkirch visant une urbanisation à court ou moyen terme permettant à la commune d'atteindre ses objectifs démographiques et de structurer son enveloppe bâtie tout en mettant en œuvre la volonté de renforcement de la centralité affichée dans le PADD. Son urbanisation devra nécessairement se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, et sera principalement constitué d'habitat, mais les équipements et services compatibles seront tout de même autorisés afin de favoriser la mixité urbaine préconisée dans le PADD. De plus, sa vocation est d'accueillir une certaine densité à proximité des équipements publics et de fait, les OAP indiquent la nécessité de création d'une offre en habitat intermédiaire, garante d'une plus grande mixité de l'habitat.

Un secteur IIAU a aussi été inscrit dans le zonage au niveau de la rue de la Source, prévu pour un développement à long terme, 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 et étude géotechnique pour s'assurer de la stabilité du sol. Elle permettra à terme de relier le Meyerhoff à Laubenheim recréant un lien urbain entre les deux entités aujourd'hui scindées.

Une zone IIAUx a été inscrite au Nord du village, prévue pour un développement à long terme des activités artisanales, suite à plusieurs demandes de développement d'artisans locaux recensées par la commune. Elle assurera ainsi un bon maintien de l'activité économique sur la commune.

Son ouverture à l'urbanisation dépendra notamment des demandes effectuées par les entreprises locales et la capacité de la commune à récupérer la maîtrise du foncier existant.

Par ailleurs, sa localisation en sortie de village limitera les gênes pour les habitations et évitera que des éventuels camions ne traversent le centre de Mollkirch puisque l'axe principal de la vallée de la Bruche, la RD1420, ainsi que la gare, sont situés plus au Nord.

Enfin, compte-tenu des obligations d'urbanisation en continuité du bâti qu'impose la loi montagne, cette zone a été délimitée au contact de la zone Ub.

### 3) Les zones agricoles: zones A

Les zones agricoles sont des secteurs à protéger en raison de la valeur des vergers concernés et de la richesse des perspectives visuelles liées à ces espaces semi ouverts. Toutefois, ces secteurs de vergers sont concernés par une activité de pâture, et la zone Av, délimitée à l'Est du centre de Mollkirch, vise à offrir des possibilités de création d'abris pour animaux. Ainsi, milieu et activité agricole sont maintenus, dans le respect des objectifs du PADD.

Aucune zone dédiée à la création de nouvelles exploitations agricole n'a été définie sur le ban communal en raison de l'absence de demande, qui s'explique notamment par la faible valeur agronomique des terres et la topographie marquée, qui limitent de fait l'intérêt de jeunes exploitants. Mollkirch reste donc marqué par une agriculture à tendance extensive.

Par ailleurs, la faible surface mise en valeur par 9 exploitants agricoles (75ha) n'est pas de nature à permettre l'installation d'une nouvelle exploitation agricole. Enfin, il est souhaitable que ces surfaces restent en pâturage tant pour des questions paysagères que pour des questions environnementales puisque ces espaces restent peu impactés par des sources de pollution en raison de l'occupation du sol périphérique actuelle.

### 4) Les zones naturelles : zones N

Les zones naturelles sont des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ainsi que des risques.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

-Le secteur Ni, secteur naturel inondable, dont l'occupation du sol est particulièrement limitée. Il concerne notamment des prairies et boisements proches des cours de la Magel et de la Bruche. Il permet ainsi de préserver les populations du risque d'inondation et de protéger les ripisylves. Quelques constructions isolées sont incluses dans ce secteur. Le règlement leur autorise un développement mesuré car elles ne sont pas concernées par un risque d'inondation, le cours de la Magel étant suffisamment encaissé aux abords de ces constructions.

-Le secteur Nf concerne l'ensemble des espaces boisés de Mollkirch recouvrant le relief à l'Ouest du village, ainsi que des espaces plus ouverts mais destinés à être préservés. Il concerne également quelques constructions isolées disséminés sur le territoire, qui ont vocation à peu se développer comme le prévoit le règlement. Nf restera un espace naturel préservé.

-Le secteur Nch correspond au château du Guirbaden et ses dépendances. Il va permettre les actions de mise en valeur de ce site historique remarquable qui fait l'objet de travaux de restauration depuis de nombreuses années.

-Le secteur NI, situé au Floessplatz au Nord du territoire. Il permet le développement des activités touristiques et de loisirs, déjà bien présentes sur ce site, qui offre près de 100 couchages répartis en 27 chambres. Le Floessplatz est devenu un centre de vacances à partir des années 50 et 4 bâtiments ont été construits. La réhabilitation des bâtiments existants est un enjeu important, de même que le développement des activités de loisirs. Il s'agit d'un STECAL au sens du code de l'urbanisme mais ce dernier n'impacte pas d'espaces agricoles. En effet, il s'inscrit au cœur d'un espace forestier exploité en tant que tel et le site en lui-même est artificialisé comme le montre la photographie aérienne ci-contre.



Enfin, en matière d'accessibilité, il convient de préciser que le propriétaire du Floessplatz bénéficie d'un accès officiel et aux normes (secours), depuis la gare de Mollkirch, intégralement sur le ban de Mollkirch.

## Exposé des motifs des règles applicables dans chaque zone

Le règlement permet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols s'appliquant dans chaque zone de la commune. Il s'applique aux occupations et utilisations du sol soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...), et des occupations et utilisations du sol non soumise à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme et qui sont réglementées par les articles 1 et 2.

A noter également qu'une trame graphique a été mise en place concernant les différents périmètres de protection de captage d'eau potable présents sur le ban communal. Ceux-ci impactent différentes zones urbaines ou naturelles. Pour les espaces concernés, il convient à la fois d'appliquer le règlement de la zone mais également celui de l'arrêté de protection de captage concerné. La règle la plus contraignante s'appliquant de fait.

### Principales règles des zones U

#### *Zone Ua*

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du règlement du PLU visent à définir les occupations et utilisations du sol (OUS) interdites ou admises sous conditions spéciales : tout ce qui n'est pas explicitement interdit ou admis sous conditions est autorisé par le règlement.

La zone Ua a une vocation principale d'accueil d'habitat. Ainsi sont autorisées les constructions à usage d'habitation mais le règlement permet également une véritable mixité des fonctions de ces zones en autorisant aussi les équipements, activités... à conditions d'être compatibles avec le voisinage d'habitation. Le règlement interdit également certains modes d'utilisations particulières du sol, comme les parcs d'attractions et de loisirs, le camping, les dépôts de ferrailles, de déchets, de stationnement de caravanes isolées, générant des nuisances ou de l'insalubrité. L'objectif est de permettre la mixité tout en conservant le caractère et la qualité du centre ancien.

En zone Ua, les constructions déjà existantes se caractérisent souvent par des implantations sur limite d'emprise publique ou avec un léger recul, et sur au moins une limite séparative, même si le tissu est assez hétérogène. Dans ces secteurs, le choix a ainsi été fait de permettre la conservation de cette forme urbaine tout en laissant également certaines libertés afin de s'adapter au site. Ainsi, l'article 6 définit que le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 1 et 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. Cette règle permet d'éviter une avancée trop importante des constructions sur les voies parfois étroites, et permet également la création d'espaces devant les constructions, forme observée dans le village. En parallèle, l'article 7 définit que tout point d'un bâtiment doit être compris dans un gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative, en s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente de 45°. De fait, la densité est permise avec la possibilité de construction sur limite séparative pour les constructions n'étant pas trop imposantes. De même, les schlupfs sont permis par cette règle et offre des possibilités de maintien du caractère architectural.

La hauteur des constructions ainsi que leur aspect extérieur offre une certaine souplesse tout en s'inscrivant dans le respect de la typologie du bâti du secteur.

#### *Zone Ub*

La zone Ub reprend les grandes lignes de la zone Ua en autorisant également une certaine mixité de fonction sous conditions.

Ces secteurs caractérisant les extensions du tissu ancien et se démarquant par une prédominance de l'habitat pavillonnaire sont de fait concernés par des règles d'implantation (article 6 et 7) induisant un recul minimum par rapport aux emprises publiques de 3 mètres et par une distance comptée horizontalement de tout point d'un

bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Il convient de préciser qu'un recul spécifique a été mis en place le long de la RD704 à Laubenheim, dans un secteur situé en dehors des limites de l'agglomération, pour conserver une bonne visibilité et éviter les manœuvres dangereuses le long de la RD.

Cette règle induit un certain recul typique en Ub entre les constructions voisines. Toutefois, afin de permettre la réalisation de logements intermédiaires, les constructions n'excédant pas 7 mètres de hauteur pourront être implantées sur limites séparatives.

En zone Uba , afin d'éviter les secondes lignes, les constructions devront s'implanter entre 3 et 10 mètres de la limite d'emprise publique.

De la même manière qu'en Ua, les règles de hauteur et d'aspect extérieur assurent une certaine liberté cohérente avec le voisinage.

### ***Zone Uc***

Le règlement de la zone Uc est légèrement plus restrictif et vise une densification modérée du tissu bâti linéaire le long de la RD 704. Ainsi, la vocation principale reste l'habitat tout en autorisant sous condition les commerces, les constructions à usage d'artisanat ou d'hébergement hôtelier en cas de besoin dans le secteur.

Il est important de rappeler, comme le stipule l'article 3, qu'en cas d'accès existant sur une propriété, aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RD 704.

L'article 6 présente une rédaction permettant le maintien d'un recul important vis-à-vis de la Magel, ainsi que de la RD 704 pour des raisons de nuisances et de sécurité. Tout point de la construction devra ainsi être situé à une distance comprise entre 15 et 50 mètres par rapport à l'emprise de la RD 704. De plus, un recul minimal de 20 mètres est à préserver vis-à-vis de la Magel. L'article 7 définit la même règle qu'en zone Ub sans possibilités d'implantation sur limite, afin de conserver le tissu aéré et les perspectives visuelles.

Dans ce secteur, l'article 10 définit, pour les constructions d'habitation, une hauteur plus faible qu'en Ua et Ub pour des raisons paysagères.

La zone Uca se démarque à l'article 4 par la nécessité de prévoir, en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'installation d'un assainissement autonome.

### ***Zone Ux***

La zone Ux est concernée par un règlement simple consistant à autoriser les activités en n'autorisant pas les constructions à usage d'habitation, hormis les extensions des maisons existantes à la date d'approbation du PLU. Le secteur Uxf concernant l'hôtel restaurant de la Fschutte autorise les constructions à usage d'habitation liées notamment à l'activité hôtelière car les exploitants du site ont des projets de gîtes.

Les règles d'implantation sont lâches, imposant seulement un recul de 3 mètres vis-à-vis des voies et limites séparatives, pour des raisons de sécurité. De même, afin de ne pas bloquer les projets, la hauteur maximale de constructions est fixée à 10 mètres.

### ***Zone Ue***

La zone Ue autorise uniquement les équipements publics ainsi que les logements de services ou de gardiennage liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. Pour éviter de bloquer les projets

d'équipements, les règles d'implantation sont simples, et imposent une implantation sur limite ou au-delà de 1 mètres des emprises publiques et limites séparatives. De même, la hauteur autorisée des constructions est importante afin de répondre aux besoins éventuels, fixée à 12 mètres hors tout

### ***Zone Ug***

Le secteur de la gare prévoit la conservation des bâtiments existants sans nouvelles constructions, hormis celles liées et nécessaires à l'activité ferroviaire. Les extensions de l'existant seront autorisées à hauteur de 20% de l'existant de manière à répondre aux éventuels besoins, et les bâtiments existants pourront changer de destination. Les règles d'implantations sont simples (sur limite ou au-delà de 1 mètre) et la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres hors tout. Un recul de 6 mètres est également imposé par rapport aux cours d'eau dans la lignée des autres secteurs urbains.

## **Principales règles des zones AU**

### ***Zone IAU***

La zone IAU, prévue à moyen court terme en renforcement de la centralité de Mollkirch, autorise dans un premier temps l'habitat mais également les bureaux et commerces, en accord avec les objectifs de développement de mixité urbaine du PADD. Sont interdites toutes les occupations incompatibles.

Les règles d'implantation (article 6) reprennent celles édictées pour la zone Ub, afin de tendre vers une certaine cohérence entre les tissus bâtis proches du centre ancien. L'article 7 reprend la règle de la zone Ua et permet le développement des formes d'habitats intermédiaires, par ailleurs préconisées dans les OAP. Les autres règles reprennent globalement le règlement de la zone Ub dans un souci de cohérence.

### ***Zone IIAU***

Le règlement de la zone IIAU est minimaliste et sera développé lors de son ouverture à l'urbanisation.

### ***Zone IIAUx***

Le règlement de la zone IIAUx est également limité et sera développé lors de l'ouverture à l'urbanisation.

## Principales règles des zones A et N

### *Zone Av*

La zone Av concerne les vergers à l'Est de Mollkirch et l'objectif principal en est la préservation ainsi que le maintien du pâturage.

Toutes les constructions y sont de fait interdites, mis à part les abris pour animaux sans dalle maçonnée, ouverts et d'une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que la reconstruction et extension de l'existant. La zone Av étant essentiellement constituée de vergers et de pâturages la possibilité d'accueillir des abris pour animaux semble s'imposer.

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 mètres pour réduire l'impact visuel des futures constructions sur cet espace paysager remarquable.

Ces constructions devront conserver un recul important, 6 mètres vis-à-vis des voies et chemins, et 15 mètres par rapport à la RD 704 pour des raisons paysagères et de sécurité.

### *Zone NI (constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme)*

Le secteur du Floessplatz vise le maintien des activités présentes, et le règlement autorise de fait les occupations et utilisations du sol à destination de service public d'intérêt général à destination touristique ou de loisirs, et les constructions à destination d'hébergement hôtelier. Leur surface devra être inférieure à 300m<sup>2</sup> pour rester en dessous du seuil des unités touristiques nouvelles (UTN) car ce site n'a pas été identifié en tant que tel par le SCoT.

Par ailleurs, les 300m<sup>2</sup> permettront de pérenniser l'actuel chapiteau d'une surface équivalente qui est mis en place sur le site durant la belle saison.

Le site étant de taille limitée, les règles d'implantation son peu contraignantes, les constructions devant s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre. Leur hauteur pourra atteindre 10 mètres. L'objectif est d'assurer la pérennité du site sans contraindre les projets de développement.

Le règlement interdit les couleurs saturées ou trop vives pour ne pas dénaturer l'aspect du site.

### *Zone Nf*

La zone boisée est concernée par un règlement restrictif, n'autorisant que les installations utiles en milieu forestier, notamment les occupations du sol à destination d'exploitation forestière. Cette dernière occupation est nécessaire car il existe actuellement une exploitation forestière à proximité du Floessplatz.

La zone Nf regroupe également des habitations isolées. Il autorise leurs extensions limitées et les annexes dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. La réglementation sur la surface des extensions est également limitée par rapport à la taille des bâtiments existants (maximum 30% supplémentaires).

Un recul maximum de 25 mètres est autorisé entre les annexes et la construction principale dont elles dépendent pour limiter le mitage. Globalement, le règlement autorise le développement de ces secteurs tout en ne bloquant pas les travaux et besoins nécessaires à leur pérennité.

L'objectif de ce règlement strict, en matière occupation et d'utilisation du sol autorisées, étant la protection du milieu et le maintien des activités forestières le règlement est peu contraignant en matière d'implantation,

imposant toutefois un recul de 3 mètres vis-à-vis des voies existantes, pour ne pas entraver le déplacement éventuel d'engins forestiers.

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres pour réduire l'impact visuel des futures constructions.

Les clôtures sont également encadrées pour ne pas fermer le paysage et ne pas constituer d'obstacles aux déplacements de la faune locale puisque la majorité du site est un réservoir de biodiversité. Enfin, dans le respect du SCoT, un recul de 15 mètres est imposé par rapport aux berges des cours d'eau.

### *Zone Ni*

La zone Ni concerne les secteurs inondables et les abords des cours d'eau et présente une constructibilité particulièrement limitée. Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt général compatibles avec le caractère inondable.

Quelques habitations isolées sont incluses dans ce secteur. Le règlement leur autorise un développement mesuré de 50m<sup>2</sup> car elles ne sont pas concernées par un risque d'inondation, le cours de la Magel étant suffisamment encaissé aux abords de ces constructions. La réglementation sur la surface des extensions est également limitée par rapport à la taille des bâtiments existants (maximum 30% supplémentaires).

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5 mètres pour réduire l'impact visuel des futures constructions.

Une disposition spécifique a été intégrée pour que les clôtures laissent passer l'eau. Enfin, dans le respect du SCoT, un recul de 15 mètres est imposé par rapport aux berges des cours d'eau.

L'objectif général de ce règlement très restrictif est de limiter le risque et de conserver l'état actuel de ces secteurs souvent humides, parfois inondables et contribuant par la présence de ripisylves, aux continuités écologiques.

### *Zone Nch*

Les règles mises en place sur le secteur Nch ont pour objectif de permettre la réhabilitation de ce site. Ainsi en dehors des ouvrages d'intérêt général, des pistes cyclables, des cheminements piétonniers, des fouilles archéologiques, qui peuvent accompagner les éventuels travaux sur le site, le règlement autorise également la reconstruction/rénovation/réhabilitation des constructions existantes pour permettre la poursuite de la restauration du site, engagée depuis de nombreuses années.

Le règlement autorise également le changement de destination des constructions existantes en lien avec des activités agropastorales ou artisanales, afin de permettre la réalisation d'un projet qui pérenniserait une présence permanente sur le site notamment de type agropastorale, dans l'esprit de la loi montagne.

Comme les opérations prévues concernent essentiellement de la rénovation et de la reconstruction, les règles de prospect, d'aspect et de hauteur sont globalement souples.

## 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.

Sur les plans de zonage de la commune de Mollkirch figurent 8 emplacements réservés, ils entrent tous dans la définition fixée par le code de l'urbanisme. En effet ils sont destinés à des voies ou des ouvrages publics :

-L'ER n°1 consiste à créer un accès piétonnier vers le Kohlplatz afin de faciliter les déplacements piétons entre cette entité bâtie et le centre de Mollkirch. Actuellement, le Kohlplatz n'est accessible que via la RD 704, voie peu sécurisée et concernée par une forte circulation automobile. Cette liaison d'une largeur de 3 mètres permettra ainsi de désenclaver le Kohlplatz.

-L'ER n°2 concerne la desserte nécessaire à l'aménagement de la zone UBa bordant le centre du village à l'Est. Cette voie de 6.5 mètres de large permettra la création d'un bouclage entre la rue passant sous la mairie et la RD 704 au Niveau de l'entrée Nord de Mollkirch. La rue sera élargie et prolongée. Elle se terminera par une place de retournement car n bouclage sur la rue du Guirbaden s'avèrerait coûteux et risquerait d'engendrer une augmentation du trafic sur cette rue passant devant des équipements publics. Les chemins ruraux seront mis à contribution afin de bénéficier des emprises existantes.

-Les ER n°3 et n°8 vise à laisser possible la création d'un accès pour rejoindre les parcelles en arrière du tissu bâti en cas d'aménagement futur.

-L'ER n°4 est également mis en place dans une perspective de bouclage en lien avec l'ER n°3, entre la rue de la Source et la rue de la Chapelle, afin de laisser les parcelles libres accessibles pour le futur.

-L'ER n°5 concerne la sortie de la rue des Hérons sur la RD 704, afin de permettre la sécurisation de ce carrefour et le raccordement des futures constructions de la parcelle Uc directement sur cette voie existante, pour éviter la création d'un nouvel accès sur la RD

-L'ER n°6 a été mis en place en vue créer un parking et un espace pour le ramassage des ordures ménagères au niveau d'un écart difficilement accessible par le camion d'enlèvement des ordures ménagères.

-L'ER n°7 a été mis en place en vue de l'extension future du cimetière.











*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INŽENIERE