

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU approuvé*



**RIQUEWIHR**

## **2.1 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables Orientations générales**

PLU approuvé par délibération du Conseil  
Municipal du

Le Maire :



Mars 2019

## SOMMAIRE

<b>Avant-propos .....</b>	<b>2</b>
<b>Orientations générales concernant l’habitat et les équipements .....</b>	<b>7</b>
<b>Orientations générales concernant les loisirs, le développement économique et l’équipement commercial.....</b>	<b>9</b>
<b>Orientations générales concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers et les entrées de ville.....</b>	<b>10</b>
<b>Orientations générales de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et prise en compte de la cohérence écologique régionale .....</b>	<b>12</b>
<b>Orientations générales concernant les transports, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques et la maîtrise de l’énergie.....</b>	<b>13</b>
<b>Orientations générales concernant la maîtrise des risques et des nuisances .....</b>	<b>14</b>
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.....</b>	<b>15</b>

## Avant-propos

*Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.*

### **Article L101-1**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

### **Article L101-2**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*(Ancien article L.121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132)*

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*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.*

## **Article L151-5**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*(Ancien Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014)*

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets indépendants, le P.A.D.D. propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées.

Cette vision globale prend également en compte les dispositions supra-communales qui se concrétisent au travers du SCOT approuvé Montagne-Vignoble et Ried.

La démarche d'aménagement consiste aujourd'hui à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée.

Elle se décline en plusieurs objectifs communaux généralistes.

- **Asseoir la centralité du bourg, son dynamisme démographique, économique et touristique ;**
- **Maîtriser le développement urbain dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;**
- **Promouvoir le renouvellement urbain, la mixité sociale et la mixité des fonctions ;**
- **Préserver la qualité et la diversité des espaces naturels, et garantir une gestion économe de l'espace ;**
- **Garantir la pérennité et l'intégrité du vignoble, de la forêt et du patrimoine médiéval ;**
- **Préserver les ressources et le patrimoine ;**
- **Prévenir les risques naturels et lutter contre les nuisances.**



Le conseil municipal lors de la prescription du passage de POS en PLU en 2015, a fait le bilan de l'application de son POS, et mis en évidence les compléments et améliorations que le futur PLU pourra apporter plus précisément, au vu de l'état des lieux et de l'évolution récente de la Ville :

- Optimiser le potentiel de développement existant dans l'enveloppe urbanisée et intégrer des possibilités de densification tout en conservant l'aspect villageois de Riquewihr.
- Accompagner la diversification du parc de logements. Etudier la possibilité de créer un nouveau quartier mixte et durable entre ville et zone économique, afin de satisfaire les besoins des jeunes ménages et des séniors.
- Revoir la destination et le contour du secteur d'urbanisation future de la rue Mandlé, en accord avec le SCoT, en respectant les orientations du SCOT et en garantissant une bonne intégration paysagère
- Ne pas créer de nouvelle zone d'activité, conformément aux orientations du SCOT.
- Permettre dans les zones urbanisées une diversification des occupations et utilisation du sol en autorisant les activités non nuisantes dans le tissu à dominante d'habitat.
- Traiter les entrées de ville par des dispositions permettant de garantir la cohérence avec le classement « Plus Beaux Villages de France », et trouver des solutions pour le transit des visiteurs.
- Protéger le vignoble, pour sa valeur économique et son attractivité touristique.
- Redéfinir les besoins techniques des viticulteurs et si nécessaire trouver un site adapté pour répondre aux demandes.
- Revoir les conditions d'évolution des secteurs d'exploitation agricole de montagne.

Riquewihr fait le choix de ne pas étendre la nappe urbaine au-delà de ce qui était prévu par l'ancien POS, et propose de mieux organiser les derniers espaces encore disponibles, tout en se préoccupant d'attirer de nouveaux habitants. Il est en effet absolument nécessaire d'attirer de nouveaux habitants car la situation de la démographie est alarmante, chaque année la Ville perd de la population, les écoles se vident et le renouvellement des générations n'est pas assuré alors que la mise à niveau des équipements et des services a été réalisée.

Les espaces urbanisés situés à l'extérieur des remparts présentent encore quelques disponibilités foncières qui vont permettre une relative densification, mais elle sera lente si la rétention foncière constatée se prolonge.

Quelques secteurs d'extension future sont à retenir dans le projet de PLU, notamment sur la périphérie immédiate des quartiers résidentiels. Ceux qui sont insuffisamment équipés resteront inconstructibles, ceux plus proches des équipements et réseaux pourront être ouverts à l'urbanisation en fonction des besoins et si le foncier se rend disponible. Il s'agit de proposer une diversité et une densité de logements permettant d'accueillir et de fidéliser de nouvelles populations. L'objectif ambitieux bien que raisonnable est de stabiliser durablement la population autour de 1300 habitants.

La grande problématique de la Ville de Riquewihr est celle du stationnement, en raison de son attractivité touristique et de sa position en fond de vallon. Plusieurs mesures sont prises pour améliorer l'offre et pour mieux canaliser les flux des résidents, commerçants ou visiteurs : réserves de terrains à proximité du centre pour créer des places de parking supplémentaires, renforcement des capacités des parkings existants, création d'une voirie de délestage et aires spéciales pour les camping-cars ou les cars de tourisme. Ces démarches s'inscrivent en même temps dans une réflexion plus globale sur la circulation extra-muros, en conditions normales et en période de forte affluence. Il s'agit aussi de faire respecter des normes de stationnement lors de la construction ou du changement de destination de locaux, en particulier intra-muros.

Une des préoccupations de la commune concerne également le devenir des terrains situés à l'interface entre la zone d'habitation et la zone économique. Cet endroit est étudié pour les besoins de développement de la Ville, en particulier pour tenir compte des besoins de la diversification de l'offre immobilière. Le potentiel d'environ 1ha est bien situé aux portes de la ville et peut constituer une greffe urbaine qualitative grâce à des orientations d'aménagement tenant compte de l'environnement bâti, du paysage et des contraintes du site. Un lien avec les espaces naturels bordant le Sembach est à imaginer. Il s'agit là d'une opportunité unique pour créer la diversité et la densité de logements dont Riquewihr a besoin pour stabiliser sa démographie.

Au-delà de la route des Vins se situent la zone sportive et le camping. Ce dernier compte 150 places et doit être adapté aux besoins des campeurs et vacanciers. L'accès aux camping-cars a été favorisé par la mise en place de bornes.

Tout projet d'aménagement devra permettre une diversification de l'offre sportive, touristique et culturelle, en gardant à l'esprit l'intérêt intercommunal que peut représenter ce site de part sa localisation. Une réflexion pour l'augmentation des capacités de stationnement est également à mener à cet endroit.

## Orientations générales concernant l'habitat et les équipements



<p><b>Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti</b></p>	<p>Identifier et protéger les ensembles architecturaux remarquables afin d'éviter leur disparition ou leur altération : remparts, monuments historiques, maisons anciennes remarquables, patrimoine ordinaire. Préserver un cône de vue depuis l'entrée de Ville sur la façade patrimoniale.</p> <p>Envisager une affectation historique et un aménagement paysager du rempart nord.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</b></p>	<p>Garantir l'équilibre des âges à travers l'offre en logement, suivant une croissance maîtrisée. Eviter l'étalement urbain dans le vignoble, en privilégiant le remplissage des vides du tissu existant. Offrir également de nouveaux terrains à la construction à usage d'habitat, individuel, intermédiaire et collectif, suivant une répartition équilibrée adaptée aux besoins identifiés par le diagnostic.</p> <p>Mettre en place les conditions d'une amélioration de l'offre en habitat en privilégiant des opérations groupées sur les périmètres d'urbanisation future connectés aux quartiers existants (rue du Stade et secteur Mandlé par exemple).</p> <p>Développer les modes de construction plus écologiques, moins voraces en énergie.</p> <p>Favoriser la densité de logements dans les programmes neufs.</p>

<p><b>Mixité sociale dans l'habitat</b></p>	<p>Poursuivre une politique du logement permettant à chacun, suivant ses besoins et ses possibilités, de se loger, en particulier les jeunes (qui assurent le renouvellement démographique) et les séniors (dont les besoins évoluent). Rechercher le bon équilibre entre le locatif et l'accession, en particulier sur les lieux à projet (encadrement par une orientation d'aménagement détaillée).</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements publics</b></p>	<p>Poursuivre une politique foncière capable de compléter les équipements publics en fonction des besoins, en particulier pour faciliter le stationnement, fluidifier le trafic, loger les séniors, créer des espaces de détente, etc..</p>

## Orientations générales concernant les loisirs, le développement économique et l'équipement commercial



<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière économiques commerciales et d'activités</b></p>	<p>Permettre le maintien d'activités économiques (artisanat, commerce) de faible nuisance dans le tissu existant. Maintenir le potentiel de développement et de diversification du pôle d'activités économiques de niveau intercommunal.</p> <p>Favoriser le maintien du commerce de proximité en Ville. Promouvoir une activité commerciale en adéquation avec la vocation touristique et viticole de Riquewihr, dans le respect du cadre de vie.</p> <p>Faciliter l'installation de commerces du quotidien dans le centre.</p> <p>Soutenir les activités économiques en lien avec la viticulture.</p> <p>Soutenir et développer les activités liées au tourisme : hébergement, restauration, équipements.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles</b></p>	<p>Poursuivre le développement d'une offre sportive et culturelle riche et diversifiée, aussi bien pour les habitants que les visiteurs. Compléter les équipements existants en s'adaptant à l'évolution de la demande, notamment pour les jeunes. Maintenir la mutualisation des espaces de loisir intercommunaux le long de la route des Vins.</p>
<p><b>Equilibre entre emploi et habitat</b></p>	<p>Permettre un développement de l'activité économique, dans le tissu classique pour les activités non nuisantes, et dans la zone économique (tissu spécialisé) pour les autres. Adapter le potentiel de développement économique et commercial aux besoins de la population présente et future.</p>

## Orientations générales concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers et les entrées de ville



<p><b>Préservation des espaces agricoles affectés aux activités agricoles</b></p>	<p>Maîtriser la constructibilité dans les espaces réservés à l'agriculture, que ce soit sur le piémont viticole, dans la plaine ou sur les clairières forestières. Interdire la construction sur espaces sensibles sur le plan visuel ou environnemental. Réserver des terrains pour les besoins de la profession viticole, dans le respect du paysage et en économisant le foncier.</p> <p>Limiter les activités non agricoles en zone rurale et réglementer les extensions des habitations non agricoles qui s'y trouvent.</p> <p>Identifier si besoin un potentiel pour les installations techniques nécessaires à l'agriculture.</p> <p>Classement en zone agricole inconstructible du vignoble. Encadrement strict de la constructibilité pour les besoins agricoles dans les zones agricoles productives (dans le vignoble, à Ursprung, dans le Bilsteintal et au nord du ban vers Hunawahr).</p>
<p><b>Préservation des espaces forestiers</b></p>	<p>Protéger les massifs forestiers pour leurs valeurs économique et écologique.</p> <p>Identifier et protéger des espaces boisés formant des relais biologiques entre montagne et plaine. Si nécessaire, compléter cette trame par des plantations.</p>
<p><b>Protection des espaces naturels et des paysages</b></p>	<p>Classement en zone naturelle protégée des espaces remarquables du point de vue paysager, des secteurs de vergers, des coupures vertes et des abords des remparts.</p>

<p><b>Préservation des boisements remarquables</b></p>	<p>Classement en zone naturelle des boisements à caractère humide dans les vallons, de la végétation d'accompagnement du Sembach et de certains bosquets stratégiques.</p>
<p><b>Gestion du cycle de l'eau</b></p>	<p>Veiller à la qualité de la ressource en eau, éviter les pollutions de surface. Ne pas urbaniser ou imperméabiliser les zones de débordement des cours d'eau. Ne pas empêcher l'expansion des débordements du Sembach.</p>
<p><b>Paysage urbain et intégration urbaine des constructions</b></p>	<p>Inscrire les nouvelles constructions dans une cohérence d'ensemble, esthétique, paysagère et urbanistique. Préserver en particulier les façades patrimoniales et les vues lointaines. Respecter les éléments les plus visibles du tissu médiéval, s'assurer d'une bonne intégration visuelle des nouveaux volumes et une greffe urbaine satisfaisante avec l'existant. Respecter la cohérence d'ensemble du bâti (coloris des façades et teintes des toitures)</p>

## Orientations générales de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et prise en compte de la cohérence écologique régionale



<p><b>Préservation de la qualité des écosystèmes et remise en bon état des continuités écologiques</b></p>	<p>Maintenir les cortèges végétaux, les zones humides, les haies, les plantations d'alignement, etc... Maintenir les noyaux centraux de la trame naturelle régionale, prévoir la conservation ou la reconstitution de connexions naturelles entre la montagne et la plaine.</p> <p>Favoriser la reconstitution des cortèges végétaux, des corridors verts, des haies. Protéger les zones humides et les zones d'épandage des crues.</p>
<p><b>Préservation des éléments de la trame verte et bleue de niveau régional</b></p>	<p>Protéger les espaces boisés et les corridors écologiques.</p> <p>Assurer une bonne circulation de la biodiversité (faune et végétation) à travers cette trame et dans le respect des objectifs du SRCE (schéma régional de cohérence écologique).</p>
<p><b>Préservation des continuités écologiques de niveau local</b></p>	<p>Identifier et protéger des relais de biodiversité sur le piémont et dans la plaine. Renforcer les connexions entre noyaux centraux et secondaires de biodiversité.</p> <p>Prolonger la trame verte et bleue dans les parties urbanisées (jardins, parcs, espaces verts, etc...), et décliner au niveau local les continuités à maintenir ou à compléter.</p> <p>S'assurer que les projets de développement urbain tiennent compte à toutes les échelles de ces enjeux environnementaux.</p>

## Orientations générales concernant les transports, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques et la maîtrise de l'énergie



<p><b>Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile</b></p>	<p>Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité à la ville. Encourager les modes de transport alternatifs, et favoriser les déplacements doux des habitants. Limiter les déplacements automobiles intra-muros. Imaginer de nouvelles solutions pour améliorer le transit aux abords du centre ancien.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière de déplacements et de stationnement</b></p>	<p>Renforcer la politique d'acquisition foncière en rapport avec les besoins locaux de stationnement, amélioration des circulations. Augmenter la capacité des stationnements, étudier de nouveaux circuits de circulation en ville. Gérer et optimiser les flux de circulation à l'approche du centre. Répartir les parkings autour de l'agglomération en fonction de leur destination.</p>
<p><b>Facilitation des accès au haut débit numérique et aux communications internet</b></p>	<p>Permettre la mise en place des infrastructures et ouvrages indispensables à satisfaire les besoins des entreprises et des habitants grâce à un accès favorisé au haut débit numérique, en prenant en compte les contraintes environnementales. Supprimer progressivement les zones d'ombre de la téléphonie mobile, dans le respect du paysage et des sites.</p>
<p><b>Réduire les Gaz à effet de serre</b></p>	<p>Favoriser une architecture innovante, la réduction de la consommation énergétique des constructions, l'isolation thermique des habitations, le recours à des énergies renouvelables, la réduction de l'empreinte écologique des véhicules, la réduction des déplacements motorisés. Permettre localement le recours à des toitures végétalisées</p>

## Orientations générales concernant la maîtrise des risques et des nuisances

<p><b>Réduction des nuisances sonores</b></p>	<p>Prise en compte des nuisances sonores liées aux déplacements automobiles et à la sur-fréquentation temporaire, notamment en période touristique, par une politique en faveur des stationnements, ainsi que par la canalisation, l'optimisation et la fluidification du trafic.</p>
<p><b>Prévention des risques naturels prévisibles</b></p>	<p>Préserver de toute urbanisation les zones à risques identifiées (zones humides, zones de glissement de terrain ou de coulée de boue, pentes fortes en général). Prendre en compte les risques ponctuels de débordement Sembach identifiés en aval de l'agglomération. Ne pas exposer les populations à ce risque et étudier de nouveaux moyens de le réduire ou d'en minimiser les conséquences.</p>
<p><b>Prévention des risques technologiques</b></p>	<p>Interdiction de l'installation d'unités industrielles susceptibles de générer un risque technologique incompatible avec la proximité des zones habitées, des secteurs de densification urbaine ou des établissements recevant du public.</p>
<p><b>Prévention des pollutions et des nuisances</b></p>	<p>Interdiction des dépôts, stockages, rejets dans le milieu naturel. Interdiction des activités gênantes incompatibles avec le voisinage. Prévention de la pollution ou la dégradation des milieux.</p>
<p><b>Protection des eaux</b></p>	<p>Veiller à la qualité de la ressource en eau, limiter les pollutions de surface. Limiter l'imperméabilisation des terrains et maîtriser les écoulements pluviaux. Protéger et sécuriser les fossés en eau et surtout le cours continu du Sembach, aussi bien dans son parcours supérieur qu'à l'aval de la Ville.</p>

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



<p><b>Renouveau urbain et gestion des friches</b></p>	<p>Favoriser le renouvellement urbain par reconversion des locaux anciens, transformation en logements d'anciennes annexes agricoles du centre, utilisation plus rationnelle des grands volumes habités, transformation des combles, amélioration de l'habitat, lutte contre la vacance des logements, etc...</p> <p>Favoriser le changement de destination des constructions existantes (en particulier sur le noyau médiéval) en faveur du logement permanent.</p> <p>Donner priorité à la reconversion de la friche viticole d'entrée de Ville pour des usages variés et des besoins de proximité.</p>
<p><b>Développement urbain maîtrisé et densification</b></p>	<p>Limitation de l'étalement urbain par adaptation du potentiel constructible aux besoins de la population et aux capacités des équipements, en harmonie avec la sensibilité du site et de sa vocation touristique.</p>
<p><b>Utilisation économe et équilibrée des espaces</b></p>	<p>Favoriser la densification du tissu pavillonnaire en agissant sur les prospects.</p> <p>Encadrer la destination des sols et la forme urbaine dans les secteurs de développement en construisant davantage de logements de petite taille.</p> <p>Dans les zones d'urbanisation future identifiées, mettre en œuvre des conditions de densification et d'optimisation du foncier par des orientations adaptées et un phasage conforme aux besoins.</p>

Au cours des dix années entre 2002 et 2012 (période d'analyse comparée du bâti), et même au-delà jusqu'en 2015, à peine une trentaine de constructions nouvelles à usage d'habitation sont venues compléter le tissu périphérique de Riquewihr, en partie par des constructions isolées sur les dents creuses mais aussi par de petits groupes d'habitation. La surface consommée en moyenne est d'environ 9 ares par logement.

Des économies de terrain sont donc réalisables à plusieurs niveaux grâce à des conditions d'aménagement mieux encadrées :

- Le changement de destination de la friche viticole située à l'entrée de la Ville sur l'ancienne propriété Dopff-Irion, acquise par la Ville, permettra à lui seul d'économiser 1700m<sup>2</sup> de foncier naturel ou agricole, par reconversion d'un site déjà artificialisé pour la réalisation d'un certain nombre d'équipements.
- En proposant de réaliser une densité moyenne d'au moins 25 logements à l'hectare sur les zones d'extension la consommation d'espace par logement est divisée par 2.
- en réalisant un quartier innovant plus dense à majorité de logements collectifs entre village et zone économique, l'économie de terrain par rapport à un lotissement classique ou un développement au coup par coup pour de l'habitat individuel permettra de diviser par trois ou quatre le foncier consommé pour chaque logement par rapport à la consommation actuelle (2,5 ares par logement seulement), soit une économie de 4 hectares par rapport à la moyenne consommée par logement dans la période récente.
- En imaginant des projets d'ensemble dans les faubourgs peu denses (aux abords de la rue Mandlé par exemple), fixant des conditions de densité et de mixité, on réalise là aussi des économies de foncier en même temps qu'une rentabilisation et une remise à niveau des voiries existantes.

En outre, le PLU va exclure des zones d'urbanisation certains potentiels de l'ancien POS inadaptés ou incohérents : les pentes peu accessibles, les vignobles remarquables, les terrains en rive droite du Sembach réservés à des jardins, certains arrières de propriétés participant aux corridors écologique. Au total cela représente **plusieurs hectares** qui retournent en zone agricole ou naturelle inconstructibles.

Une petite partie de ce potentiel sera reprise pour les besoins de la création d'une voirie de délestage à travers les vignes, avec des stationnements associés.

Le diagnostic urbain fait état de disponibilités foncières dans la nappe existante : plusieurs hectares dont une partie dans des zones où le document d'urbanisme précédent avait fixé un COS faible.

La disparition du COS, l'application de nouvelles règles de prospect et d'emprise par exemple permettront d'ouvrir des possibilités de construire sur chaque unité foncière déjà bâtie. Les droits à construire seront également augmentés sur les parcelles encore libres, ce qui permettra de réduire considérablement la consommation de nouveaux terrains agricoles périphériques ou des espaces naturels.

