

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME B

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC
LES AUTRES DOCUMENTS

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 16 DÉCEMBRE 2019

LE MAIRE

AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans les documents Diagnostique-Enjeux et l'Etat Initial de l'Environnement (TOME A), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est conçu de manière à dérouler les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet de village :
 - dans son chapitre introductif, il explique les enjeux, les supports, la démarche et la construction du projet,
 - chacune des grandes orientations fait l'objet d'une introduction expliquant les objectifs qui la composent, en écho aux enjeux et questions établis dans le diagnostic,
 - par ailleurs, chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de village et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
 - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
 - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en oeuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
 - en introduction de chacun des articles des zones (urbaine, extension urbaine, agricole, naturelle) est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ;
- les documents graphiques du règlement comportent les plans permettant de spatialiser les règles.

L'objet du présent document est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES CANTONS DE HUNINGUE ET DE SIERENTZ.....	6
1.1 LE CONTEXTE DU PROJET.....	6
1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES CANTONS DE HUNINGUE ET DE SIERENTZ.....	10
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE	15
2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE	15
2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU.....	18
3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	33



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES CANTONS DE HUNINGUE ET DE SIERENTZ

1.1 LE CONTEXTE DU PROJET

DES CHOIX PORTÉS PAR UN CADRE LÉGISLATIF S'INSCRIVANT DANS LA LOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent ainsi œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet. Ce projet est institué par le code de l'urbanisme et nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* définit :

- *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 ;*
- *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.*

Le PADD définit donc les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent le devenir de Magstatt-le-Bas.

DES CHOIX ENCADRÉS PAR LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DES CANTONS DE HUNINGUE ET DE SIERENTZ

Le SCOT des cantons de Huningue et de Sierentz décline localement les objectifs d'aménagement et de développement durable du territoire. Il fixe dans son *Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)* l'ensemble des prescriptions que le PLU de Magstatt-le-Bas doit prendre en compte et par rapport auxquelles il doit être compatible. Ces prescriptions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

SCOT des cantons de Huningue et de Sierentz (approuvé le 20 juin 2013) Synthèse des orientations prescriptives concernant Magstatt-le-Bas	
En vue de rendre ce SCOT conforme avec les dernières dispositions législatives et réglementaires en vigueur, la révision du SCOT a été prescrite le 26 septembre 2014. Saint-Louis Agglomération est désormais chargée de la révision du SCOT. Cette révision est également l'occasion d'intégrer le projet de territoire défini en 2017. Bien que le SCOT approuvé en 2013 intègre d'ores et déjà un certain nombre d'éléments introduits par les lois Grenelle 2 et ALUR, le PLU s'efforcera d'anticiper l'évolution du document.	
1. Une organisation urbaine cohérente et structurée	
En termes d'armature urbaine, Magstatt-le-Bas figure comme bourg/village, dont il importe de préserver la vitalité : - Favoriser un développement maîtrisé permettant d'assurer le renouvellement de la population et de maintenir le dynamisme social ainsi que le fonctionnement des équipements - Permettre le développement de l'économie résidentielle, des services à domicile et les PME lorsqu'ils s'intègrent à la zone urbaine existante - Encourager la mutualisation des moyens, services et équipements avec les communes voisines et notamment les bourgs relais	
2. Un développement de l'habitat à répartir en respect des formes urbaines	
2.1 Equilibrer la répartition des logements en fonction de l'armature urbaine (2 154 logements à créer dans les 22 bourgs villages d'ici 2030) 2.2 Diversifier l'offre de logements en faveur d'une plus grande mixité (création de logements adaptés aux besoins de toutes les catégories de population, part minimale de 20% de logements collectifs ou intermédiaires dans les opérations d'aménagement portant sur plus d'un hectare ou de 20 logements) 2.3 Privilégier le renouvellement et la reconquête de sites urbains (à l'intérieur du T0) 2.4 Maîtriser la mobilisation du foncier lors des projets d'extension urbaine (ratio minimum de 15 logements / hectare ; besoin foncier estimé à 6 ha maximum pour les extensions)	
3. Une offre équilibrée en services et équipements pour un territoire solidaire	
3.2 Veiller au maillage cohérent des équipements sur le territoire - prévoir les équipements au sein du T0 - développer le haut débit - évaluer le niveau d'équipements nécessaire - prendre en compte les possibilités de mutualisation des équipements	
4. L'accompagnement d'un développement économique ambitieux	
4.1 Consolider la dynamique économique dans le tissu existant du territoire 4.8 Soutenir l'activité agricole (préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation, permettre le développement des exploitations, localiser les sorties d'exploitation en concertation et de manière à éviter le mitage, maintenir les accès aux parcelles agricoles...) 4.9 Développer et valoriser le potentiel touristique (faciliter la concrétisation de projets d'équipements sportifs ou de loisirs en veillant à l'insertion paysagère des constructions à implanter, valoriser le patrimoine bâti et paysager)	
5. L'amélioration des structures de déplacement et des conditions de mobilité	
5.6. Développer et mailler le réseau de circulation douce	
6. Les ressources et espaces à protéger et à valoriser pour un territoire durable	
6.1 Conforter et protéger les milieux naturels riches en biodiversité (cartographiés) 6.2 Respecter les continuités écologiques du territoire (cartographiées) 6.3 Protéger la ressource en eau 6.5 Lutter contre le changement climatique 6.6 Prévenir l'exposition des populations aux risques et nuisances 6.7 Maîtriser la consommation d'espace	
7. Un engagement politique pour une forte préservation et valorisation du paysage	
7.1 Préserver et valoriser les paysages 7.2 Améliorer le marquage des entrées de ville 7.3 Respecter les formes urbaines	



DES CHOIX NOURRIS PAR LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC

Chapitre 1 Les enjeux du grand territoire

L'avenir de Magstatt-le-Bas s'inscrit d'une dynamique supra-locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU.

- Contribuer à l'attractivité durable du Sundgau.
- Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif.
- Valoriser de manière dynamique la vocation de « commune village ».

Chapitre 2 Les enjeux socio-démographique

Une dynamique démographique minimale est indispensable à la vitalité de Magstatt-le-Bas.

La politique de l'habitat doit être conçue et organisée pour garantir une attractivité résidentielle proportionnée aux besoins.

- Consolider le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans
- Proportionner la production de logements aux objectifs de croissance démographique et à la baisse structurelle de la taille des ménages
- Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages et faciles à vivre pour les personnes âgées

Chapitre 3 Les enjeux en matière d'activités et services

La qualité des équipements et services aux habitants est essentielle pour permettre de favoriser l'attractivité démographique indispensable à la vitalité du territoire.

Parallèlement, le dynamisme du tissu économique local est important pour garantir une vitalité et une animation plurielle et complémentaire de la vocation résidentielle.

- Assurer la vitalité du regroupement scolaire et pérenniser les solutions d'extension de l'école du village
- Valoriser l'espace détente et sport à l'arrière de l'école
- Valoriser et permettre le déploiement du pôle d'équipements « Salle des fêtes - Maire - Eglise »
- Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel
- Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire

Chapitre 4 Les enjeux en matière de déplacements, transports et mobilité

Promouvoir l'écomobilité représente un enjeu sociétal majeur. L'évolution des normes et des technologies, la généralisation

- Faciliter l'accès « mobilité douce » à pied et à vélo.
- Promouvoir la mobilité douce piétons-vélos intra-communale en généralisant le principe de la rue partagée dans l'ensemble des
- Etendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme de la commune.
- Assurer l'installation progressive de bornes de recharges « voitures électriques » afin à la fois de contribuer à la nouvelle écomobilité en devenir et d'inscrire au plus tôt le territoire dans le réseau des communes desservies.
- Prévoir des solutions d'élargissement du domaine public pour améliorer les dessertes et la qualité des espaces publics

Chapitre 5 Les enjeux en matière d'agriculture

Magstatt-le-Bas est un village rural, l'essentiel des terres exploitables reste parfaitement mobilisé par l'agriculture. Cette vitalité se doit d'être pérennisée et de trouver dans le PLU un maximum de confortation.

- Garantir des solutions d'avenir aux exploitations agricoles
- Définir des solutions optimales pour prévenir les conflits d'usages et de cohabitation
- Prévoir des possibilités d'évolution et de développement des exploitations
- Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village

Chapitre 6 Les enjeux en matière de structure urbaine et paysagère

Pour conforter l'identité du village, il importe de valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site.

- Valoriser et développer les espaces de vergers
- Conforter les alignements d'arbres
- Conforter la nature dans le tissu bâti
- Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux
- Stopper l'extension et l'allongement du village et favoriser sa compacité.
- Conforter la centralité du village autour des équipements.

Chapitre 7 Les enjeux en matière d'environnement de biodiversité et de milieux naturels

Les principaux enjeux liés à la planification urbaine résident dans la conservation voire le développement des quelques corridors qui permettent les déplacements de la faune terrestre.

D'autres enjeux relèvent de la de la protection des habitats à enjeux pour la biodiversité (prairies et vergers, vieux arbres et arbres à cavités, zones humides, forêts de feuillus...).

- Protéger la ripisylve et les zones humides situées le long du cours d'eau Moosbach
- Protéger les prairies en association avec les vergers localisés autour du bourg
- Maintenir les bosquets, arbres isolés et haies parsemés sur le territoire
- Conforter la nature en milieu urbain

Chapitre 8 Les enjeux en matière de risques naturels, risques technologiques et de nuisances

La protection des populations doit être une priorité des politiques publiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre l'ensemble des risques recensés en compte et être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des habitants à ces risques.

- Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols
- Prendre en compte les risques d'inondation
- Prévoir des solutions d'écrtage en amont du village

Chapitre 9 Les enjeux en matière d'énergies renouvelables et de gaz à effets de serre

La contribution aux objectifs globaux de réduction de la production des gaz à effets de serre, définis pour 2050 par la COP21, peut s'appuyer sur différents leviers à l'échelle de la commune.

- Réduire les émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès techniques et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir.
- Réduire les émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage.
- Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.
- Réduire les émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions).
- Encourager les économies d'énergie, les projets en matière d'énergies renouvelables, les actions citoyennes en matière de gestion des déchets et de l'eau

Le Diagnostic a mis en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du territoire communal.

L'ensemble de ces éléments forment les 9 familles d'enjeux auquel le PADD ambitionne d'apporter réponse.



1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES CANTONS DE HUNINGUE ET DE SIERENTZ

UN PADD DOTÉ DE 12 ORIENTATIONS

A l'aune des attendus du code de l'urbanisme, des prescriptions du SCOT, des enjeux identifiés par le Diagnostic, le PADD fixe l'ambition communale du PLU et décline 12 orientations pour préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.

	UNE AMBITION Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village
Le choix du PADD	Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village
La prise en compte des enjeux du diagnostic	La dynamique du grand territoire identifié dans le diagnostic : • Contribuer à l'attractivité durable du Sundgau • Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif • Valoriser de manière dynamique la vocation de « commune village » L'avenir de Magstatt-le-Bas s'inscrit dans une dynamique supra locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Cette ambition ne soulève aucune contradiction avec le SCOT.
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°1 Pérenniser la vitalité démographique
Le choix du PADD	Le PADD prévoit une croissance démographique maîtrisée de 100 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,0%, soit un rythme inférieur à celui des 20 dernières années qui s'établit à 1,73 %. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de maintenir la vitalité démographique : • Consolider le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans En l'occurrence, le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°2 Prévoir et favoriser la production quelque 60 logements d'ici 2038
Le choix du PADD	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 100 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique, c'est-à-dire prendre en compte à la fois la croissance démographique visée et la baisse prévisible de la taille des ménages. • Proportionner la production de logements aux objectifs de croissance démographique et à la baisse structurelle de la taille des ménages. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les choix de croissance démographique sont proportionnés à la taille de Magstatt-le-Bas et à sa vocation de village définie par l'armature urbaine du territoire. Le PADD rencontre la prescription du SCOT « d'équilibrer la répartition des logements en fonction de l'armature urbaine (2 154 logements à créer dans les 22 bourgs villages d'ici 2030) »

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°3 Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux d'adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins et des modes de vie de toutes les catégories de population. • Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages et faciles à vivre pour les personnes âgées. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT souligne la nécessité de « diversifier l'offre de logements en faveur d'une plus grande mixité ». Le PADD met en perspective des objectifs en ce sens en combinant logements collectifs et individuels, comme le prescrit le SCOT.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit la création d'une vingtaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle effective, pondérés à 3,5 à 4 ha avec la prise en compte de la problématique de la rétention foncière. Ce choix divise par 2 la consommation foncière constatée ces 20 dernières années.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique : • Proportionner la production de logements aux objectifs de croissance démographique et à la baisse structurelle de la taille des ménages Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le potentiel de densification a été estimé finement et son rythme prévisible de mobilisation analysé notamment à l'aune d'un regard rétrospectif dans le but de donner la priorité au renouvellement urbain, comme le prescrit le SCOT. La densité dans les extensions urbaines se calque également sur les prescriptions du SCOT pour les bourgs villages, soit 15 logements / hectare. L'objectif du SCOT est de rechercher une augmentation des densités actuelles.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants	
Le choix du PADD	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : • Assurer la vitalité du regroupement scolaire et pérenniser les solutions d'extension de l'école du village • S'appuyer sur le périscolaire intercommunal de Magstatt-le-Haut pour répondre aux besoins des familles • Valoriser l'espace détente et sport à l'arrière de l'école • Valoriser et permettre le déploiement du pôle d'équipements « Salle des fêtes - Maire - Eglise »
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic soulignait ces mêmes enjeux auxquels le PADD apporte une réponse.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT encourage le développement des équipements et services de proximité dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire, en l'occurrence à l'intérieur du T0 et en ayant recours à la mutualisation des équipements. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	
Le choix du PADD	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local, de sécuriser la vitalité de l'agriculture et de renforcer l'attractivité touristique. Il prévoit ainsi de : • Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel • Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village • Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les mêmes enjeux, soit de garantir une vitalité et une animation plurielle à la vocation résidentielle par le dynamisme du tissu économique local. Le diagnostic mettait également en exergue le caractère rural du village et l'enjeu de pérenniser la vitalité de l'agriculture, qui doit trouver dans le PLU un maximum de confortation. Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT inclut dans ses prescriptions de consolider la dynamique économique dans le tissu existant du territoire, de soutenir l'activité agricole, de développer et valoriser le potentiel touristique, notamment de faciliter la concrétisation de projets d'équipements sportifs ou de loisirs. Le PADD s'inscrit dans cette logique.



ORIENTATION STRATÉGIQUE N°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	
Le choix du PADD	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Magstatt-le-Bas de renforcer de manière notable la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Assurer la valorisation et la pérennité du cœur de village historique par la préservation de son patrimoine architectural • Maintenir l'urbanisation du village dans une forme compacte • Éviter l'étalement urbain • Faciliter la proximité et la mobilité douce • Prendre en compte les exploitations agricoles • Prendre en compte la trame verte et bleue et les risques d'inondation
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic soulignait l'ensemble des enjeux qui trouvent réponses dans le PADD, en particulier de conforter la centralité et la compacité, de contenir le bâti dans ses limites existantes aux entrées de village.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT demande de préserver et valoriser les paysages. Il demande notamment de respecter les formes urbaines, d'améliorer le marquage des entrées de ville. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	
Le choix du PADD	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Valoriser et développer les espaces de vergers • Conforter les alignements d'arbres • Conforter la nature dans le tissu bâti • Prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux de la valeur de différents habitats pour la biodiversité et la nécessité de préserver leurs liens fonctionnels. Il insistait notamment sur : • Protéger la ripisylve et les zones humides situées le long du cours d'eau Moosbach • Protéger les prairies en association avec les vergers localisés autour du bourg • Maintenir les bosquets, arbres isolés et haies parsemés sur le territoire • Conforter la nature en milieu urbain Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux en les intégrant dans une démarche globale de valorisation des paysages et de la qualité écologique des milieux.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT quant à la protection des milieux naturels se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD quant à la confortation et protection des milieux naturels riches en biodiversité, le respect des continuités écologiques du territoire.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°9 Promouvoir l'écomobilité	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale et établir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • S'appuyer sur la gare de Sierentz et le Tramway de Saint-Louis pour renforcer le bilan éco-mobilité des déplacements quotidiens • Voir le transport en commun en milieu rural progresser grâce au nouveau modèle économique mis en perspective par la mobilité autonome
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic de développer la mobilité douce entre autres en étendant et valorisant les cheminements piétons/vélos. Le diagnostic prévoit également : • Assurer l'installation progressive de bornes de recharges « voitures électriques » afin à la fois de contribuer à la nouvelle écomobilité en devenir et d'inscrire au plus tôt le territoire dans le réseau des communes desservies. • Prévoir des solutions d'élargissement du domaine public pour améliorer les dessertes et la qualité des espaces publics
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT pour développer et mailler le réseau de circulation douce se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	
Le choix du PADD	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Il n'existe pas de potentiel spécifique à développer au sein de la commune. Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic : • Réduire les émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions). • Encourager les économies d'énergie, les projets en matière d'énergies renouvelables, les actions citoyennes en matière de gestion des déchets et de l'eau
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT de lutter contre le changement climatique en lien avec le Plan Climat et de protéger la ressource en eau se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°11 Prévenir les risques et les nuisances	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte les risques d'inondation • Prévoir des solutions d'écrouissage en amont du village
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic (prévention des risques d'inondation et de coulées de boue).
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT de prévenir l'exposition des populations aux risques et aux nuisances sont traduites dans les orientations du PADD.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°12 Favoriser le développement des technologies numériques	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en évidence le déploiement prioritaire d'une couverture haut-débit dès 2017. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	La prescription du SCOT de développer le haut débit se trouve pleinement traduite dans les orientations du PADD.



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÈGLEMENTAIRE

LA DÉLIMITATION DES ZONES, LES RÈGLES, LES OAP, LES SERVITUDES

2.1 LA STRATÉGIE RÈGLEMENTAIRE

CONCRÉTISER EN DROIT LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA MEILLEURE MANIÈRE

Le Plan Local d'Urbanisme vise à penser l'avenir de Magstatt-le-Bas de manière pragmatique, c'est à dire portée par une ambition combinant attractivité maîtrisée et valorisation du cadre de vie, et une prise en compte attentive du contexte local et de la réalité de terrain.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Magstatt-le-Bas de sorte à ce qui permette la concrétisation des orientations du PADD.

L'évolution du code de l'urbanisme facilite la possibilité pour les PLU d'atteindre cet objectif. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a été publié au JO du 29 décembre 2015), d'une nouvelle armature réglementaire.

Cette armature privilégie le projet urbain et permet davantage de mettre la norme au service de ce dernier. En ce sens, elle conforte notamment le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci pour mieux privilégier et mettre en perspective des objectifs d'aménagement à atteindre que des normes, bridant souvent l'intelligence des projets, à respecter.

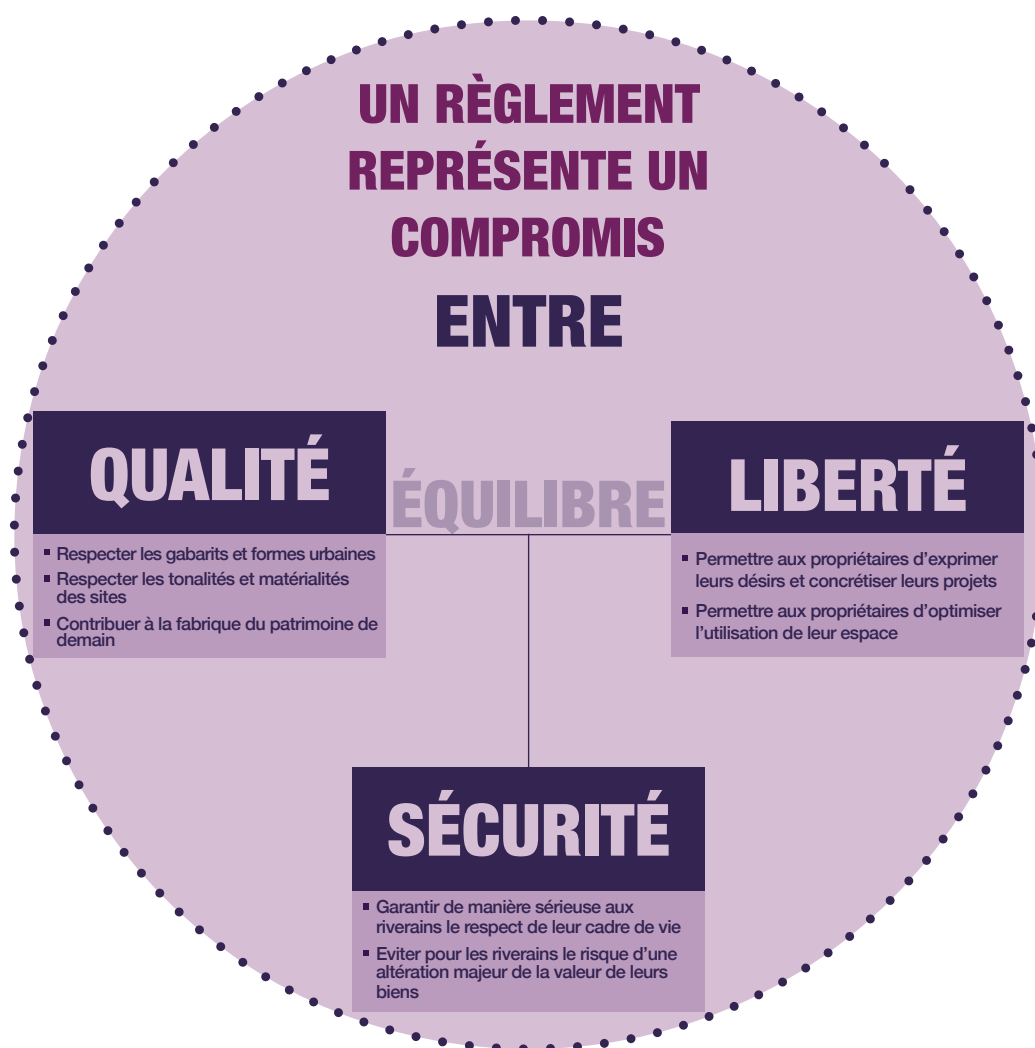
PRENDRE EN COMPTE LA RÉALITÉ VÉCUE ET DE TERRAIN

Concernant l'esprit de son règlement, le Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas, privilégie le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée trois objectifs :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;
- l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.

La prise en compte articulée et harmonieuse de ces trois objectifs permet de privilégier un urbanisme concret attentif à ses implications pour la vie concrète des habitants de Magstatt-le-Bas. Le Diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont particulièrement souligné l'importance de la recherche de l'équilibre et du compromis entre "qualité", "liberté" et "sécurité" pour doter la commune d'un PLU positivement opérationnel.





LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le zonage répond de manière « classique » à une décomposition du territoire communal en 4 zones.

- La zone U, qui couvre l'espace déjà urbanisé, destinée à être perpétuée dans cette vocation ;
- La zone AU, destinée à l'urbanisation future ;
- La zone A, qui couvre l'espace agricole et se trouve confortée dans cette vocation ;
- la zone N, qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation ;

A l'exception de la zone AU, l'ensemble des zones sont décomposées en secteurs identifiant et règlementant les spécificités qui leur sont propres.

UN RÈGLEMENT COMPOSÉ DE 6 ARTICLES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- L'article 1 qui définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 1 et 2 de l'ancien PLU.
- L'article 2 qui définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 6 et 7 de l'ancien PLU.
- L'article 3 qui définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 10 et partiellement 11 de l'ancien PLU.
- L'article 4 qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 12 de l'ancien PLU.
- L'article 5 qui définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 11 de l'ancien PLU.
- L'article 6 qui définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. D'un point de vue formel, cet article correspond peu ou prou au regroupement des articles 9 et 13 de l'ancien PLU.

Dans le souci de faciliter la lecture du *Règlement* écrit, la rédaction des articles est faite sous forme de tableau. Cette solution à l'avantage d'offrir une vision synoptique et synthétique de chacun des articles.

Par ailleurs, des dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux (ex-articles 3 et 4 de l'ancien PLU), ceci afin de concentrer la lecture du règlement de chaque zone sur le corpus des règles qui lui est spécifique.

Ces évolutions importantes rendent l'exposé « des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » difficilement comparable avec le zonage et le règlement du PLU approuvé en 2007. En effet, celui-ci comportait 8 zones déclinées chacune en 14 articles, soit 112 articles en plus des dispositions générales, alors que le nouveau règlement se limite à 4 zones et 24 articles.



2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

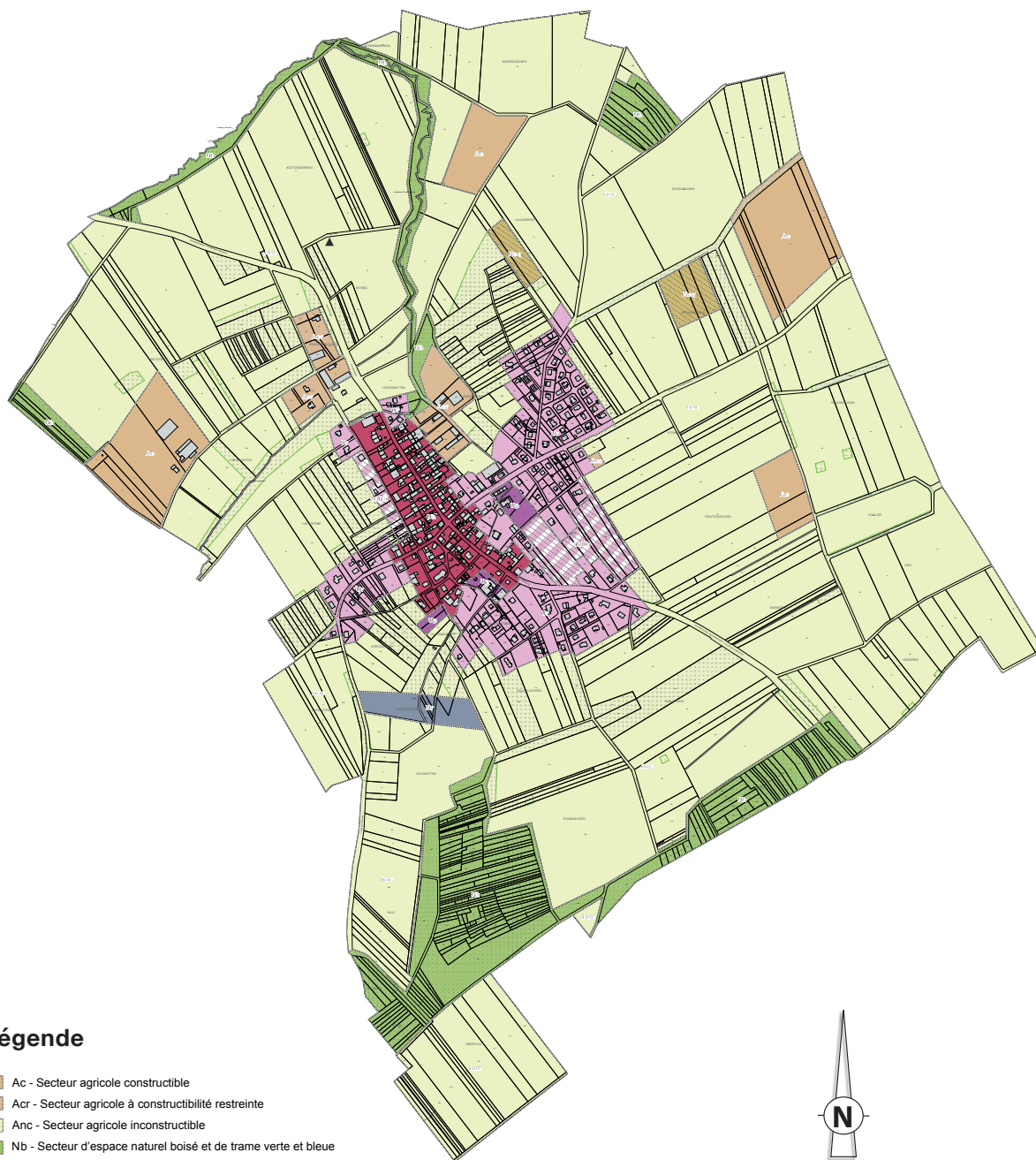
LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE ET EN SECTEUR

La partie graphique du *Règlement* du PLU que constitue le *Plan de zonage*, délimite 4 zones. Chacune de ses zones est décomposée en secteurs identifiants des destinations et des règles spécifiques.

Le tableau ci-dessous présente les 4 zones et les 13 secteurs qui les composent.

PLAN DE ZONAGE			
TABLEAU DES SURFACES			
1AUh Est	AU	3,05	3,74 ha
1AUh Ouest		0,69	
Ac	A	14,87 ha	268,36 ha
Acr		4,22 ha	
Anc		249,27 ha	
Nb	N	29,07 ha	32,96 ha
Neq		2,19 ha	
Nr		1,71 ha	
Uh	U	8,27 ha	30,29 ha
Up		1,2 ha	
Ur		20,82 ha	
Total		335,35 ha	

PLAN DE ZONAGE

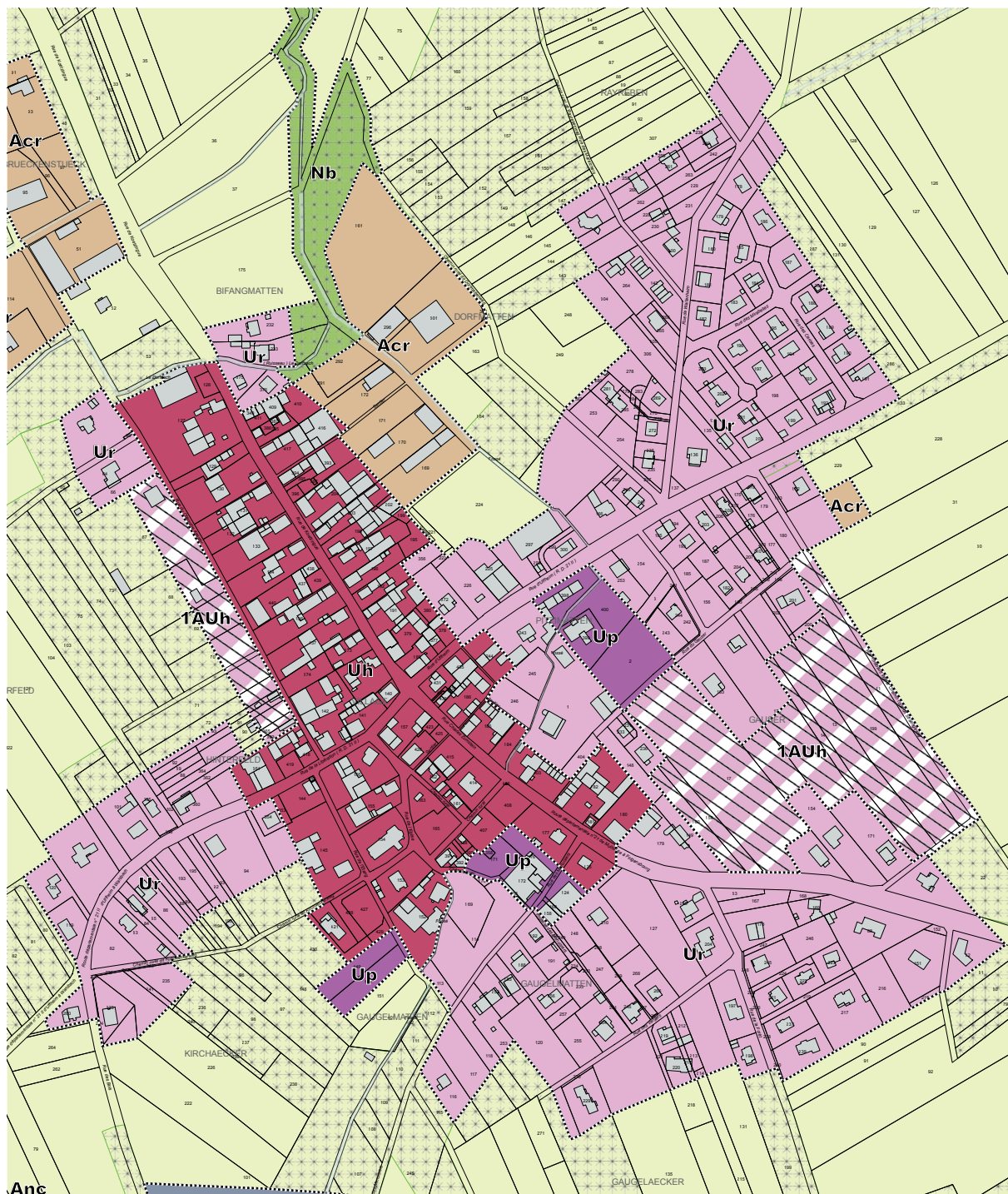


Légende

- Ac - Secteur agricole constructible
- Acr - Secteur agricole à constructibilité restreinte
- Anc - Secteur agricole inconstructible
- Nb - Secteur d'espace naturel boisé et de trame verte et bleue
- Neq - Secteur d'espace naturel autorisant les activités équestres
- Nr - Secteur d'espace naturel autorisant les bassins de retenue d'eau
- Uh - Secteur urbain historique
- Up - Secteur d'équipements publics
- Ur - Secteur urbain résidentiel
- 1AUh - Site d'extension urbaine
- Secteur faisant l'objet d'OAP
- Protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Localisation mémorielle de l'ancienne décharge



PLAN DE ZONAGE ZOOM DE LA PARTIE URBAINE



LA ZONE U

La zone U correspondant à l'espace urbain existant de Magstatt-le-Bas. L'objectif général de la zone est de permettre son évolution dans le respect des équilibres de destination et de forme urbaine et architecturale existantes. C'est dans le but de bien marquer cette finalité que la zone U est décomposée en 3 secteurs spécifiques :

- Uh, qui correspond au cœur de village historique, marqué par une architecture traditionnelle ;
- Ur, qui correspond aux extensions plus récentes du bâti ;
- Up, qui correspond aux pôles d'équipements publics (écoles, mairie - salle polyvalente...).

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone U et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction réglementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Pérenniser la vitalité démographique	Le PADD prévoit une croissance démographique maîtrisée de 100 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,0%, soit un rythme inférieur à celui des 20 dernières années qui s'établit à 1,73 %. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• L'article U1 du règlement confirme la vocation résidentielle des secteurs Uh et Ur. • Les articles U2, U3 et U6 offrent des possibilités de densification ou de mutation du bâti et de renouvellement urbain afin de permettre une contribution d'environ 16 logements à la production des quelque 60 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune.
Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 80 logements d'ici 2036	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 100 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.	
Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages.	• Les constructions en zone U sont essentiellement l'objet de permis individuels. De ce fait, ni le règlement, ni les OAP n'ont pas d'effet direct sur cette orientation, si ce n'est qu'ils ne posent pas d'obstacle particulier à un habitat diversifié.
Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'une vingtaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle effective, pondérés à 3,5 à 4 ha avec la prise en compte de la problématique et la rétention foncière.	• Dans les secteurs Uh et Ur, le règlement offre des possibilités de densification, donc une contribution importante et équilibrée à la gestion parcimonieuse de l'espace eu égard également à la volonté de préservation d'un cadre vie ouvert de village. Le potentiel de densification ainsi libéré permet une contribution d'environ 16 logements à la production des quelque 60 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune.
Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : • Assurer la vitalité du regroupement scolaire et pérenniser les solutions d'extension de l'école du village • S'appuyer sur le périscolaire intercommunal de Magstatt-le-Haut pour répondre aux besoins des familles • Valoriser l'espace détente et sport à l'arrière de l'école • Valoriser et permettre le déploiement du pôle d'équipements « Salle des fêtes - Maire - Eglise »	• La création des secteurs Up vise à conforter et améliorer l'organisation des équipements communaux existants (école, salle polyvalente...) • En secteurs Uh et Ur, la création et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local, de sécuriser la vitalité de l'agriculture et de renforcer l'attractivité touristique. Il prévoit ainsi de : • Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel • Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village • Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire	• L'article U1 du règlement ouvre les secteurs Uh et Ur à des destinations « économiques » compatibles avec le cadre urbain et résidentiel de la zone (activités de service, commerces de moins de 300 mètres carrés). • L'activité agricole se trouve autorisée de fait en zone U sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas les périmètres sanitaires existants, ceci excepté les cas de mise aux normes.
Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Magstatt-le-Bas de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Assurer la valorisation et la pérennité du cœur de village historique par la préservation de son patrimoine architectural • Maintenir l'urbanisation du village dans une forme compacte • Éviter l'étalement urbain • Faciliter la proximité et la mobilité douce • Prendre en compte les exploitations agricoles • Prendre en compte la trame verte et bleue et les risques d'inondation	• La délimitation de la zone U préserve l'inscription du village dans son site. • Pour préserver et valoriser les éléments structurants, l'article U2a du règlement prévoit pour le secteur Uh des modalités d'alignement du bâti garant du respect des lignes de construction existantes dans chaque rue. • Le même article U2a prévoit par contre aux droits des rapports aux emprises publiques un recul d'implantation minimal de 3 m en secteurs Ur, ceci pour garder un avant des constructions dégagé et généralement aménagé en espace vert. • Pour assurer la qualité du cadre de vie en milieu urbain, donc également l'équilibre des implantations du bâti qui garantit le sentiment du chez-soi pour tous, l'article U2b du règlement impose en secteur Uh et Ur le respect d'un recul minimum de 3 mètres et correspondant également à au moins la moitié de la hauteur (h/2) par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions. • Cette base de sécurité étant posée, afin de permettre également une optimisation des implantations des constructions sur les parcelles, l'article U2b offre des possibilités « encadrées » d'implantation du bâti au droit ou quasiment au droit des limites séparatives. • Par ailleurs, afin de ne pas interdire l'évolution des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres ou h/2 des limites séparatives, l'article U2b prévoit la possibilité d'agrandir les dites constructions au droit des limites séparatives, ceci dans le cadre d'une extension maximale de 5 mètres. • Dans ce même but, l'article U5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnants. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article U5 limite l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètres le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée (0,5 mètres côté amont d'un terrain en pente). • Concernant les hauteurs des constructions et la typologie des toitures, l'objectif poursuivi est d'inscrire l'évolution de la morphologie urbaine en continuité de l'équilibre existant. • De manière spécifique, afin de permettre la préservation des qualités patrimoniales du bâti ancien et la morphologie urbaine qui en découle, les bâtiments d'intérêt patrimonial du secteur Uh sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection vise à préserver les maisons à colombages et ancien corps de fermes, et les modalités d'alignement du bâti qui fondent l'identité de la partie historique du village que forme le secteur Uh. • Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan de zonage) est soumise à autorisation de démolir. • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article U1). • L'article U5 régit l'aménagement des clôtures, qui ne peuvent dépasser 1,8 mètre. Leur gabarit devra respecter l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. • L'article U5 permet des possibilités d'utilisation de dispositifs destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, isolation thermique...) à condition de s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti existant.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Valoriser et développer les espaces de vergers • Conforter les alignements d'arbres • Conforter la nature dans le tissu bâti • Prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux	• La biodiversité en milieu urbain (nature dans la ville) est encadrée par les prescriptions des articles U5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques et via notamment la définition d'une Palette végétale d'essences indigènes. • Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbain, l'article U6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre) dont le degré d'exigence est au minimum garant de la préservation de l'équilibre existant. Cependant, afin de ne pas interdire un minimum d'évolution des propriétés bâties existantes, l'article U6 du règlement prévoit d'une part que le PLT ne s'applique pas à l'extension des constructions et, d'autre part, que dans le cas d'un CBS inférieur minimum requis, une possibilité d'extension minimale reste possible dans la limite de 40 m² en secteurs Uh et Ur et de 150 m² en secteur Up.
Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale et établir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • S'appuyer sur la gare de Sierentz et le Tramway de Saint-Louis pour renforcer le bilan éco-mobilité des déplacements quotidiens • Voir le transport en commun en milieu rural progresser grâce au nouveau modèle économique mis en perspective par la mobilité autonome	• Afin de favoriser la mutation des voiries communales d'une caractéristique et d'une ambiance à dominante routière vers l'idée de « rues partagées », le règlement prévoit des normes minimales de stationnement imposant entre 2 et 2,5 places par logement en espace privatif, ceci afin de libérer l'espace public de l'omniprésence de la voiture. • Par ailleurs, afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement.
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.	• Magstatt-le-Bas ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleurs, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière (article U5) et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans les règles générales de hauteur (article U3). • Les débords sur l'emprise publique des travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans une certaine mesure (article U2a).
Orientation Stratégique n°11 Prévenir les risques et les nuisances	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte les risques d'inondation • Prévoir des solutions d'écrtage en amont du village	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant un périmètre de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article U1). • L'article U5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux.
Orientation Stratégique n°12 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• La rubrique « village connecté » page 12 du règlement prévoit les dispositions adaptées en la matière.



LA ZONE AU

La zone AU correspond aux extensions urbaines de Magstatt-le-Bas destinées à l'habitat, mais autorisant une pluri-fonctionnalités respectueuse du caractère résidentiel attendu.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone AU et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction réglementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Pérenniser la vitalité démographique	Le PADD prévoit une croissance démographique maîtrisée de 100 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,0%, soit un rythme inférieur à celui des 20 dernières années qui s'établit à 1,73 %. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	- La zone d'urbanisation future (AU) est destinée au développement urbain. - La zone 1AUh couvre un espace global de 3,74 ha établis sur deux sites : un site Ouest d'une surface de 0,69 ha et un site Est d'une surface de 3,05 ha. - Chose essentielle, parmi ces 3,74 ha, il importe de noter que le site Est, d'une surface totale de 3,05 ha, comprend outre des voiries éco-paysagères un sous-ensemble dédié, via l'OAP, à une interface écopaysagère de vergers publics comprenant un sentier de promenade. D'une surface de 0,5 ha, cette interface doit permettre de préserver la silhouette du village et son inscription dans le site. Son inclusion dans le secteur 1AUh est nécessaire pour garantir la vocation visée et concrétiser les aménagements attendus, mais il s'agit de terrains au final non urbanisés, donc non comptabilisables comme consommation et artificialisation d'espace. En l'occurrence, et ceci sans tenir compte des incidences d'une possible rétention foncière, le secteur 1AUh apparaît justement proportionnée avec une surface véritablement urbanisable de 3,25 ha, soit un chiffre en bonne correspondance avec l'orientation du PADD. Notons encore, comme le souligne le Diagnostic, depuis les années 1980 la consommation foncière annuelle moyenne de Magstatt-le-Bas s'établit entre 0,32 et 0,34 ha, soit une consommation de 6,8 ha sur vingt ans. En l'occurrence, la consommation foncière prévue par le PLU pour les 20 prochaines années divisée par deux celle constatée par le passé - Concernant la palette d'offre en habitat et le but de créer un parc rotatif, peu existant dans le village, l'OAP impose par hectare une production de 15 logements dont un immeuble pluri-logements de 4 à 6 logements disposant chacun d'un jardinnet ou d'une grande terrasse permettant de pour vivre et manger dehors, soit deux attributs caractéristiques d'habiter village.
Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 80 logements d'ici 2036	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 100 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.	
Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages.	
Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'une vingtaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle effective.	

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : - Assurer la vitalité du regroupement scolaire et pérenniser les solutions d'extension de l'école du village - S'appuyer sur le périscolaire intercommunal de Magstatt-le-Haut pour répondre aux besoins des familles - Valoriser l'espace détente et sport à l'arrière de l'école - Valoriser et permettre le déploiement du pôle d'équipements « Salle des fêtes - Maire - Eglise »	Le secteur 1AUh est dédié à l'habitat, mais dans le but de permettre une certaine mixité fonctionnelle tout en privilégiant le caractère résidentiel, y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les entreprises artisanales et activités de services de moins de 100 mètres carrés.
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local, de sécuriser la vitalité de l'agriculture et de renforcer l'attractivité touristique. Il prévoit ainsi de : - Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel - Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village - Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire	
Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Magstatt-le-Bas de renforcer de manière notable la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : - Assurer la valorisation et la pérennité du cœur de village historique par la préservation de son patrimoine architectural - Maintenir l'urbanisation du village dans une forme compacte - Éviter l'étalement urbain - Faciliter la proximité et la mobilité douce - Prendre en compte les exploitations agricoles - Prendre en compte la trame verte et bleue et les risques d'inondation	- Le choix de localisation des deux sites d'extensions urbaines (1AUh) est optimal. En effet, le secteur 1AUh rend constructible deux poches urbaines non bâties. Ainsi, le choix retenu privilégie la densification de la forme urbaine existante et n'étant pas et n'allonge pas celle-ci en son extérieur. - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article AU1). - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains (article AU5). - Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité (article AU5). - L'article AU5 régit le niveau des constructions et l'aménagement de clôtures. - Les OAP des secteurs 1AUh mettent par ailleurs en perspective une ambition de valorisation paysagère forte afin d'imprégner l'urbanisation des sites d'un fort caractère champêtre en inspiration de l'identité paysagère caractéristique de Magstatt-le-Bas, entre autres par le biais de : - Profil de voirie éco-paysagère disposant d'une bande latérale de prairie fleurie plantée d'arbres en alignement ou de bosquets refuges de biodiversité ; - Pour le site 1AUh Est, création d'une interface écopaysagère de vergers public comprenant un sentier de promenade ; - création et valorisation de chemins et sentiers de promenade piétons-vélos. - Dans le but d'un urbanisme convivial, les OAP prévoient un profil de voirie de rue conçu dans l'esprit d'une zone de rencontre et organise le stationnement de manière à atténuer l'omniprésence visuelle de l'automobile.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Valoriser et développer les espaces de vergers • Conforter les alignements d'arbres • Conforter la nature dans le tissu bâti • Prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux	• La biodiversité en extension urbaine (nature dans l'espace urbain) est encadrée par les prescriptions des articles AU5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques et via la définition d'une « Palette végétale d'essences indigènes ». Les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont ainsi à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les profils de voirie éco-paysagère disposant d'une bande latérale de prairie fleurie plantée d'arbres en alignement ou de bosquets, constitue des solutions refuges de biodiversité ; • Pour le site 1AUh Est, création d'une interface écopaysagère de vergers public comprenant un sentier de promenade, le tout limitant l'exposition des futures habitations aux produits phytosanitaires susceptibles d'être épanchés sur les espaces agricoles voisins. Le site 1AUh Ouest est protégé de la même manière mais ceci par l'aménagement adapté des fonds de parcelles privatives. • Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbanisé, l'article AU6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre). • Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale (article AU5). • Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé (article AU5).
Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale et établir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • S'appuyer sur la gare de Sierentz et le Tramway de Saint-Louis pour renforcer le bilan éco-mobilité des déplacements quotidiens • Voir le transport en commun en milieu rural progresser grâce au nouveau modèle économique mis en perspective par la mobilité autonome	• Les OAP intègrent l'aménagement des différents secteurs AU dans un dispositif d'écomobilité global. • Ainsi, le site 1AUh comprend des objectifs précis en matière de projet de voirie « rue apaisée » et de cheminement de déplacements tant fonctionnels que récréatifs. • Afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements (article AU4).
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.	• Magstatt-le-Bas ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleurs, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article AU5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.
Orientation Stratégique n°11 Prévenir les risques et les nuisances	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte les risques d'inondation • Prévoir des solutions d'écrtage en amont du village	• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article AU1). • L'article AU5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • Les espaces classés en zone AU ne sont pas localisée dans le périmètre de protection du point de captage d'eau potable. • Les espaces classés en zone AU ne sont pas localisés dans un secteur à risque de coulées d'eau boueuse.
Orientation Stratégique n°12 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• La rubrique « village connecté » page 12 du règlement prévoit les dispositions adaptées en la matière.

LA ZONE A

La zone A correspondant à l'espace agricole de Magstatt-le-Bas. L'objectif général de la zone est de garantir la vitalité de l'agriculture, ceci tout en évitant le mitage de l'espace.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone A et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction réglementaire des orientations du PADD. La zone A est décomposée en 3 secteurs :

- Ac, où les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, avec ou sans engendrer de périmètres sanitaires ;
- Acr, où les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, mais sans engendrer de nouveaux périmètres ou aggraver les périmètres sanitaires existants ;
- Anc, totalement inconstructible, à l'exception des abris de pâture.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Pérenniser la vitalité démographique	Le PADD prévoit une croissance démographique maîtrisée de 100 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,0%, soit un rythme inférieur à celui des 20 dernières années qui s'établit à 1,73 %. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 80 logements d'ici 2036	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 100 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.	
Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages.	
Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'une vingtaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle effective, pondérés à 3,5 à 4 ha avec la prise en compte de la problématique et la rétention foncière.	• La zone A couvre 268,36 hectares, dont : • 14,87 ha autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole • 4,22 ha autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas générer ou aggraver de périmètres sanitaires. • Elle est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : - Assurer la vitalité du regroupement scolaire et pérenniser les solutions d'extension de l'école du village - S'appuyer sur le périscolaire intercommunal de Magstatt-le-Haut pour répondre aux besoins des familles - Valoriser l'espace détente et sport à l'arrière de l'école - Valoriser et permettre le déploiement du pôle d'équipements « Salle des fêtes - Maire - Eglise »	Sans effet
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local, de sécuriser la vitalité de l'agriculture et de renforcer l'attractivité touristique. Il prévoit ainsi de : - Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel - Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village - Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire	- Afin d'éviter la mitage de l'espace et d'assurer les conditions d'une bonne cohabitation avec l'espace urbain, et après concertation avec la profession, dont une réunion avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture, il a été convenu que la zone A comprend : - Un secteur Anc (agricole non constructible) d'une surface de 249,27 hectares. Ce secteur permettant aussi bien les cultures que les pâturages. Dans ce dernier but, le règlement autorise les abris de pâtures en bois d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés. - Un secteur Ac d'une surface de 14,87 hectares situés à une distance relative des habitations. Ce secteur est constructible pour l'agriculture à la condition que le besoin de l'exploitation le justifie. - Un secteur Acr d'une surface de 4,22 hectares situés à une distance relative des habitations. Ce secteur est constructible pour l'agriculture à la condition que le besoin de l'exploitation le justifie et à la condition également que le projet ne génère pas de périmètres sanitaires. - Outre la pure production agricole, la vitalité de l'agriculture locale peut aussi dans le futur développer des éléments de filière courte locale et participer de manière directe à l'offre commerciale du village, renforçant ainsi également le lien entre l'agriculture et la population.
Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Magstatt-le-Bas de renforcer de manière notable la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : - Assurer la valorisation et la pérennité du cœur de village historique par la préservation de son patrimoine architectural - Maintenir l'urbanisation du village dans une forme compacte - Éviter l'étalement urbain - Faciliter la proximité et la mobilité douce - Prendre en compte les exploitations agricoles - Prendre en compte la trame verte et bleue et les risques d'inondation	- Afin d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments dans le paysage, l'article A5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueuses du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article A5 limite également l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètres le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée. - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article A1). - Le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu (article A5). - Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé (article A5). - Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5).

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Valoriser et développer les espaces de vergers • Conforter les alignements d'arbres • Conforter la nature dans le tissu bâti • Prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux	• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Il s'agit d'espaces agricoles porteurs d'une biodiversité particulière grâce à la présence de ripisylves, d'arbres, de haies ou de bosquets. • Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article A6). • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (article A5). • Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité doivent être de caractère précaire et constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5).
Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale et établir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • S'appuyer sur la gare de Sierentz et le Tramway de Saint-Louis pour renforcer le bilan éco-mobilité des déplacements quotidiens • Voir le transport en commun en milieu rural progresser grâce au nouveau modèle économique mis en perspective par la mobilité autonome	• Sans effet
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.	• Magstatt-le-Bas ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleurs, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article AU5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.
Orientation Stratégique n°11 Prévenir les risques et les nuisances	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte les risques d'inondation • Prévoir des solutions d'écrtage en amont du village	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant un périmètre de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté. • L'article A5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • La gestion des espaces agricoles est déterminante pour limiter les coulées d'eau boueuse dans les secteurs sensibles identifiés sur la commune ; ainsi, la protection des boisements et ripisylves en zone agricole au titre de l'article L. 151-23 du CU favorise une bonne gestion des risques d'inondation et de coulées d'eau boueuse.
Orientation Stratégique n°12 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• Sans effet



LA ZONE N

La zone N correspondant aux espaces naturels de Magstatt-le-Bas. L'objectif général de la zone N est de protéger, préserver et valoriser la qualité éco-paysagère de ces espaces naturels, mais ceci en permettant également la valorisation de la richesse sociale que représente ce patrimoine de cadre de vie et de biodiversité.

Pour ce faire, la zone N est décomposée en 3 secteurs dont les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD :

- le secteur Nb correspond aux espaces supports de biodiversité à préserver tels les espaces boisés ;
- le secteur Nr correspond à un périmètre où sont autorisés des bassins de retenue d'eau ;
- les 2 secteurs Neq correspondent à des périmètres où sont autorisées les activités équestres et les constructions qui s'y rapportent.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Pérenniser la vitalité démographique	Le PADD prévoit une croissance démographique maîtrisée de 100 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,0%, soit un rythme inférieur à celui des 20 dernières années qui s'établit à 1,73 %. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 80 logements d'ici 2036	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 100 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.	
Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages.	
Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'une vingtaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle effective, pondérés à 3,5 à 4 ha avec la prise en compte de la problématique et la rétention foncière.	• La zone N est destinée à protéger espaces naturels. De ce fait, elle contribue pleinement à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace. • Les constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone N ne fragilisent pas cette vocation de la zone, car elles sont strictement encadrées.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : - Assurer la vitalité du regroupement scolaire et pérenniser les solutions d'extension de l'école du village - S'appuyer sur le périscolaire intercommunal de Magstatt-le-Haut pour répondre aux besoins des familles - Valoriser l'espace détente et sport à l'arrière de l'école - Valoriser et permettre le déploiement du pôle d'équipements « Salle des fêtes - Maire - Eglise »	Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en secteur N.
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local, de sécuriser la vitalité de l'agriculture et de renforcer l'attractivité touristique. Il prévoit ainsi de : - Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel - Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village - Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire	- En secteur Neq sont autorisées les occupations relatives aux activités équestres pouvant comprendre : - pouvant comprendre des manèges ouverts ; - un manège couvert des écuries et boxes (pouvant inclure des tribunes, des locaux techniques de stockage) d'une emprise au sol maximale cumule de 1400 mètres carrés. - un logement et / ou des gîtes d'une emprise au sol totale cumulée de 300 mètres carrés, ceci à la condition d'être intégré au bâtiment recevant le manège couvert et / ou les boxes. La définition de ces deux secteurs répond à des projets concrets. Le projet du site Neq Ouest vise à combiner une activité d'élevage avec une activité de pension équestre répondant à une forte demande. Le projet de site Neq Est vise à localiser à Magstatt-le-Bas une activité de dressage incluant des spectacles de dressage à destination en particulier des publics fragiles et porteur d'handicap. La notoriété de la dite activité est aujourd'hui aussi solide que reconnue.
Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Magstatt-le-Bas de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : - Assurer la valorisation et la pérennité du cœur de village historique par la préservation de son patrimoine architectural - Maintenir l'urbanisation du village dans une forme compacte - Éviter l'étalement urbain - Faciliter la proximité et la mobilité douce - Prendre en compte les exploitations agricoles - Prendre en compte la trame verte et bleue et les risques d'inondation	- Concernant l'intégration paysagère des constructions autorisées en secteur N, les articles N3 et N5 encadrent strictement la hauteurs des constructions, la forme de toitures, le traitement des façades ainsi la prise en compte des tonalités et du caractère des lieux afin d'assurer leurs inscriptions discrètes dans le paysage. Ces exigences sont nécessaires pour répondre aux objectifs de l'orientation n°7 du PADD. - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article N1).



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Valoriser et développer les espaces de vergers • Conforter les alignements d'arbres • Conforter la nature dans le tissu bâti • Prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux	• Afin de conforter la biodiversité de la zone N, 29 des 32,96 ha de la zone N sont inclus en un secteur Nb, totalement inconstructible. • Un surzonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme protège le secteur Nb, ceci conforter par des prescriptions réglementaires de protection de la biodiversité. • Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article N6). • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (article N5).
Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale et établir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • S'appuyer sur la gare de Sierentz et le Tramway de Saint-Louis pour renforcer le bilan éco-mobilité des déplacements quotidiens • Voir le transport en commun en milieu rural progresser grâce au nouveau modèle économique mis en perspective par la mobilité autonome	• Sans effet
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.	• L'article N1 autorise la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables. • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs (article N5).
Orientation Stratégique n°11 Prévenir les risques et les nuisances	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte les risques d'inondation • Prévoir des solutions d'écrtage en amont du village	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant un périmètre de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté. • Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique (article N5). • La création d'un secteur Nr, doit permettre de concrétiser une digue de rétention (<i>déjà localisée par des études</i>) des eaux et des coulées de boue pour mieux protéger la commune d'un risque aujourd'hui identifié, cela pour le cour d'eau du Gutzwiller. Une second digue se devra d'être édifiée à terme sur le cours d'eau du Moosbach. Les données techniques permettant la localisation exacte de cette dernière n'étant pas disponibles, elle ne se trouve pas localisée sur le plan de zonage. Cependant, afin de permettre la réalisation, le règlement permet explicitement sur l'ensemble de la zone N les digues d'écrtage des crues et coulées de boue relevant de l'intérêt général et de l'utilité publique.
Orientation Stratégique n°12 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• Sans effet

3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Outre la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et de Sierentz, établie au chapitre 1 du présent document, il importe d'établir la prise en compte par le PLU de Magstatt-le-Bas du SDAGE du bassin Rhin-Meuse et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse.

Par ailleurs, il importe également de bien souligner la prise en compte des arrêtés préfectoraux du 20 janvier 1975, du 12 avril 2012 et du 2 mai 2014 relatifs à la protection des périmètres de captage d'eau potable des différentes sources et forages présentes sur et à proximité du territoire de la commune.

Le tableau ci-dessous souligne la prise en compte attendue.

Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015	Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse identifie 6 enjeux : 1. Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ; 2. Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ; 3. Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ; 4. Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ; 5. Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires. 6. Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. Ces enjeux ont été déclinés dans le projet de SDAGE sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD DU PLU • Le PADD préserve l'ensemble des corridors écologiques, zones humides, milieux aquatiques, ruisseaux et fossés. • Le PADD localise le développement urbain communal par une prise en compte stricte des risques identifiés par la mémoire locale, ceci notamment en matière d'inondation et de coulées d'eaux boueuses. PRISE EN COMPTE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015	Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015, sert de référence pour la gestion des risques d'inondation sur la période 2016-2021. Outil de mise en œuvre de la directive « inondation », il vise à : • encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle d'un bassin ; • définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) indique qu'il ne faut pas aggraver le risque déjà existant, les principes sont énumérés ci-dessous : • les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements, • dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0, 50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses. • la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée, • en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles.	• Les dispositions générales du règlement traduisent les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement. • L'article 6 du règlement impose des conditions fortement limitatives en matière d'imperméabilisation des sols. • Les OAP relatives aux sites d'extension urbaine définissent des objectifs de paysage très favorables à la préservation d'une bonne perméabilité des sols. • Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com