

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

WEYER

RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION N°1

APPROBATION

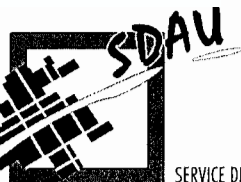
Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 28 octobre 2009



A Weyer le 29 octobre 2009

Le Maire

Gaston STOCK



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC

I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	p.3
1 - Carte d 'identité	p.3
2.- Historique	p.4
II - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	p.6
1 - Accessibilité et desserte	p.6
2 - Milieu physique	p.8
3 - Structure paysagère et urbaine	p.12
4 - Réseau viaire	p.41
III - DEMOGRAPHIE	p.43
1 - Population totale	p.43
2 - Structure par âge	p.45
3 - Ménages	p.45
IV - LOGEMENTS	p.47
1 - Stocks	p.47
2 - Flux	p.48
V - ACTIVITES	p.49
1 - Population active	p.49
2 - Emploi et activités	p.50
3 - Migrations alternantes	p.50
4 - Constructions à usage d'activités	p.51
VI - EQUIPEMENTS	p.52

CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE *Projet d'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)*

I - BESOINS	p.55
II - OBJECTIFS	p.56
III - COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p.58
IV - PERSPECTIVES D'EVOLUTION	p.60

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

I - CARACTERES GENRAUX DES ZONES	p.63
1 - Zone urbaine	p.63
2 - Zone à Urbaniser	p.66
3 - Zone Agricole	p.69
4 - Zone Naturelle et Forestière	p.71
II - COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME	p.72

CHAPITRE 4 : RESPECT DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT	p.74
II - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	p.74
III - AUTRES INFORMATIONS	p.74

CHAPITRE 5 : INCIDENCES DU PLU

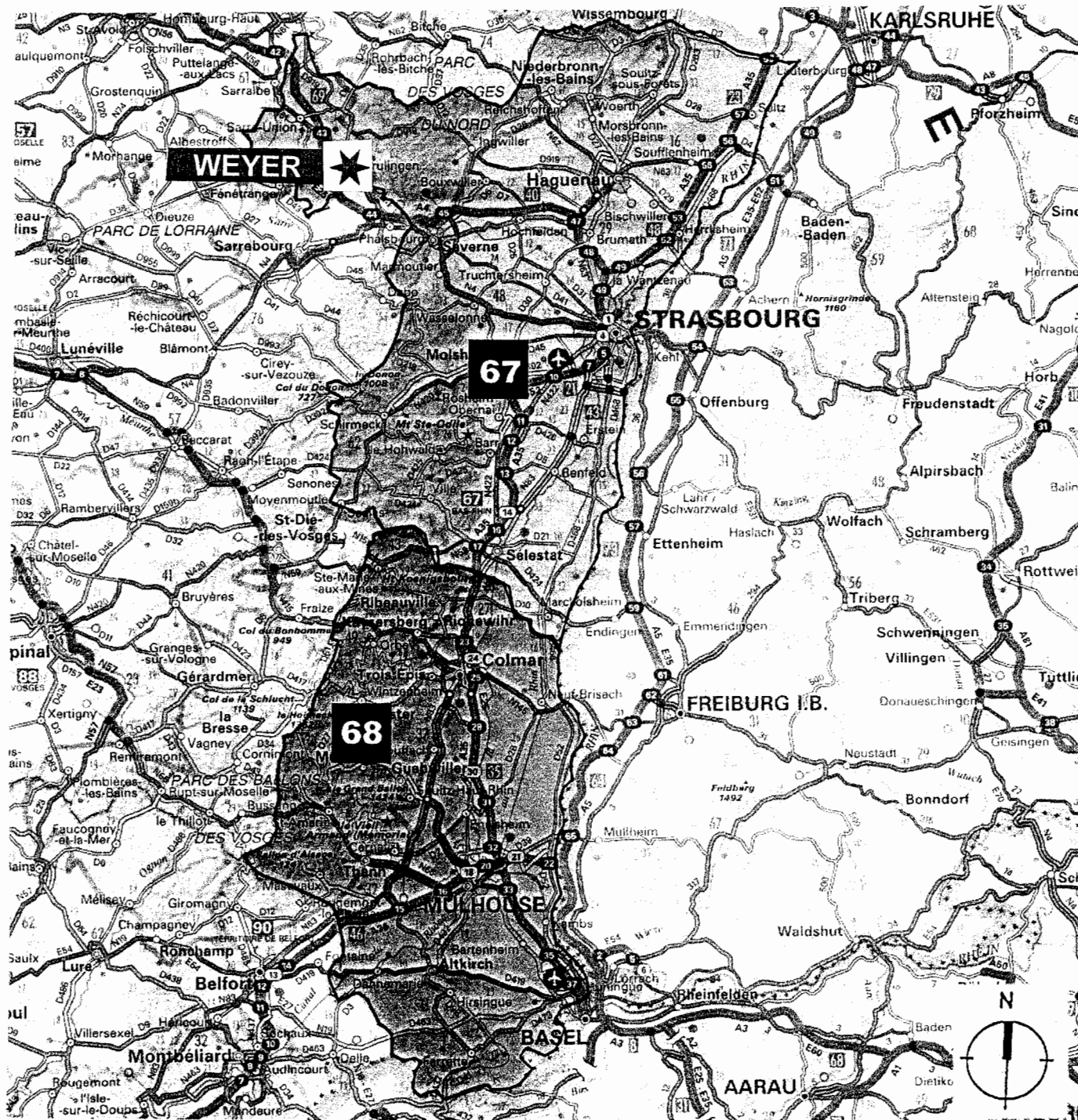
I - INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	p.76
1 - Sur l'environnement bâti	p.76
2 - Sur l'environnement naturel	p.77

CHAPITRE 6 : SUPERFICIES

p.78

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC



P.O.S. DE WEYER
LOCALISATION
GEOGRAPHIQUE

I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. CARTE D'IDENTITE

Commune bas-rhinoise, Weyer fait partie de l'arrondissement de Saverne et du canton de Drulingen. Située en Alsace Bossue, la commune se trouve à 2.8km au sud-ouest de Drulingen et est distante de Strasbourg d'environ 60 km à vol d'oiseau.

Les communes limitrophes sont :

- Drulingen au Nord-Est,
- Siewiller au Sud-est,
- Veckersviller et Schalbach au Sud,
- Hirschland au Sud-Ouest,
- Eschwiller et Eywiller à l'Ouest,
- Gungwiller et Bettwiller au Nord.

La commune couvre une superficie de 1192 ha. et comptait 496 habitants au dernier recensement de 1999.

2. WEYER ET L'INTERCOMMUNALITE

Weyer participe aux structures intercommunales suivantes :

- la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue,
- le Syndicat des Communes Forestières de Drulingen,
- le SIVOM de la vallée de l'Isch,
- le Syndicat Intercommunal du Collège de Drulingen,
- le Syndicat Intercommunal des eaux de Drulingen,
- le SIVU d'Electrification.

2. HISTORIQUE

Source : encyclopédie d'Alsace

Des trouvailles préhistoriques et romaines attestent une occupation ancienne du site.

Au XIII^{ème} siècle, Weyer apparaît sous le vocable de « Wiheren » et au XV^{ème} siècle sous la forme « Wyger ».

Le village fait partie du comté de Sarrewerden et est une paroisse de l'archiprêtré de Bockenheim.

A la fin du X^{ème} siècle c'est l'abbaye de Marmoutier, au milieu du XIII^{ème} siècle l'abbaye de Neuwiller et au XIV^{ème} siècle l'abbaye de Graufthal qui y sont possessionnées.

Les comtes de Saarwerden acquièrent les biens de l'abbaye de Worschweiler et de Jacob Ribelin pendant la première moitié du XIV^{ème} siècle.

Les seigneurs de Fenetrange ont aussi des biens à Weyer aux XIII^{ème} et XIV^{ème} siècles.

En 1528, l'on mentionne les possessions des seigneurs d'Asswiller et en 1762, les comtes de Linange, successeurs des Schelmen, ont encore une maison à Weyer.

La dîme appartient aux comtes de Saarwerden qui sont également les collateurs. Jusqu'en 1287 un quart de la dîme appartient à Gottfried Vogt von Rexingen.

En 1542, 66 familles vivent à Weyer où œuvre également une Confrérie.

Le village est brûlé en 1627 et semble inhabité jusqu'en 1650.

Lors du partage de 1745, Weyer revient aux Nassau- Saarbrucken (baillage de Harskirchen).

Une partie du ban communal disparu d'Ischen est rattaché à Weyer.

Le meneur de la révolte paysanne de 1722 que connut le comté de Saarwerden, était originaire de Weyer.

II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

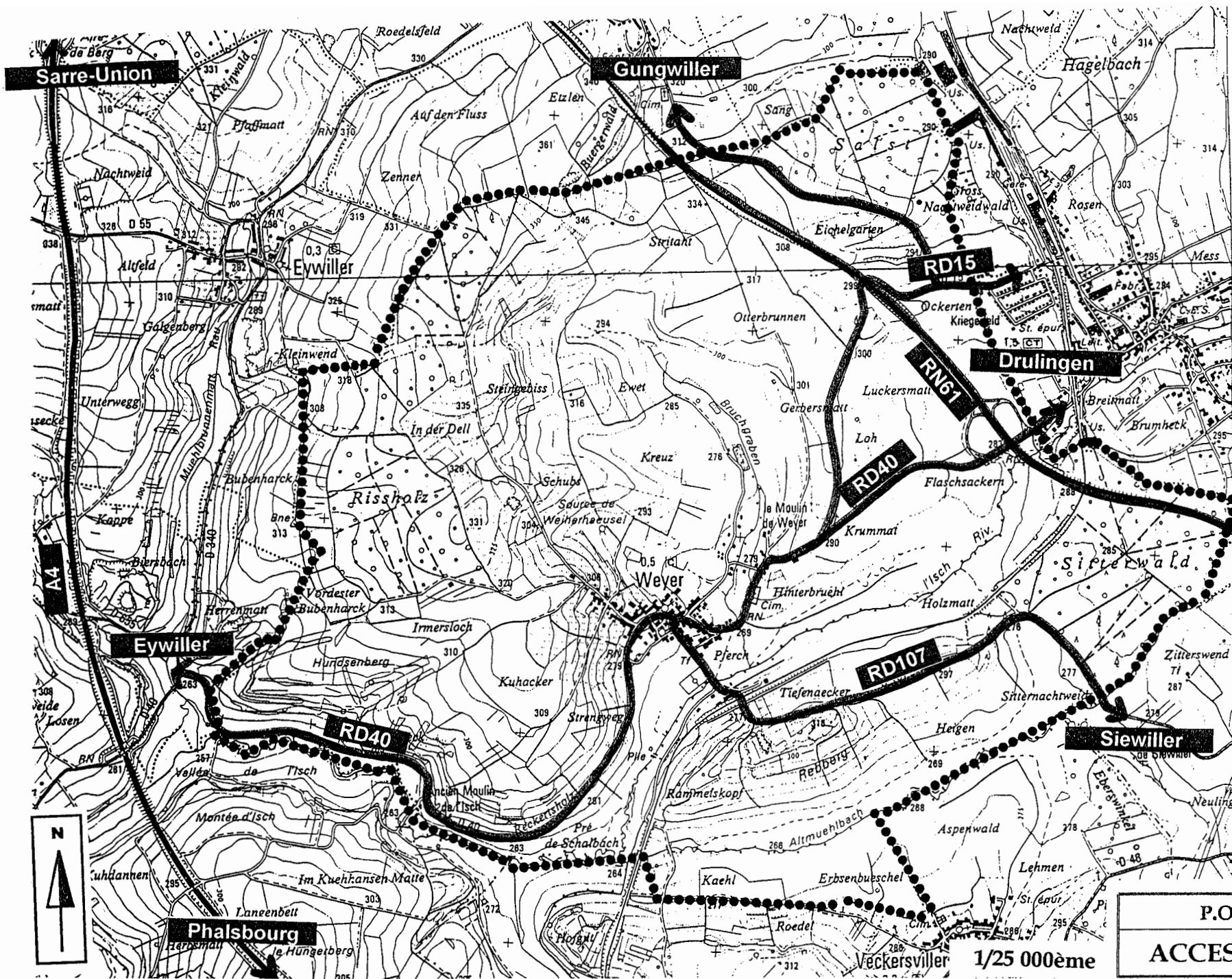
Weyer bénéficie d'excellents moyens de communication.

La RN61 traversant la partie Nord-Est du ban communal, relie directement Weyer à l'axe Strasbourg / Sarreguemines.

L'autoroute de l'Est A4 longe l'Ouest du territoire communal et est accessible via la RD40 puis la RN61.

L'échangeur de Sarre-Union au Nord est situé à environ 8 kilomètres de Weyer alors que celui de Phalsbourg au Sud est un peu plus éloigné puisqu'il se localise à une douzaine de kilomètres.

Weyer n'est plus accessible par voie ferroviaire ; la ligne Drulingen- Sarrebourg est uniquement utilisée pour le transport de FRET.



P.O.S. DE WEYER
ACCES ET DESSERTE

1/25 000ème

2. MILIEU PHYSIQUE

Sources : carte IGN, relevé de terrain

■ Topographie

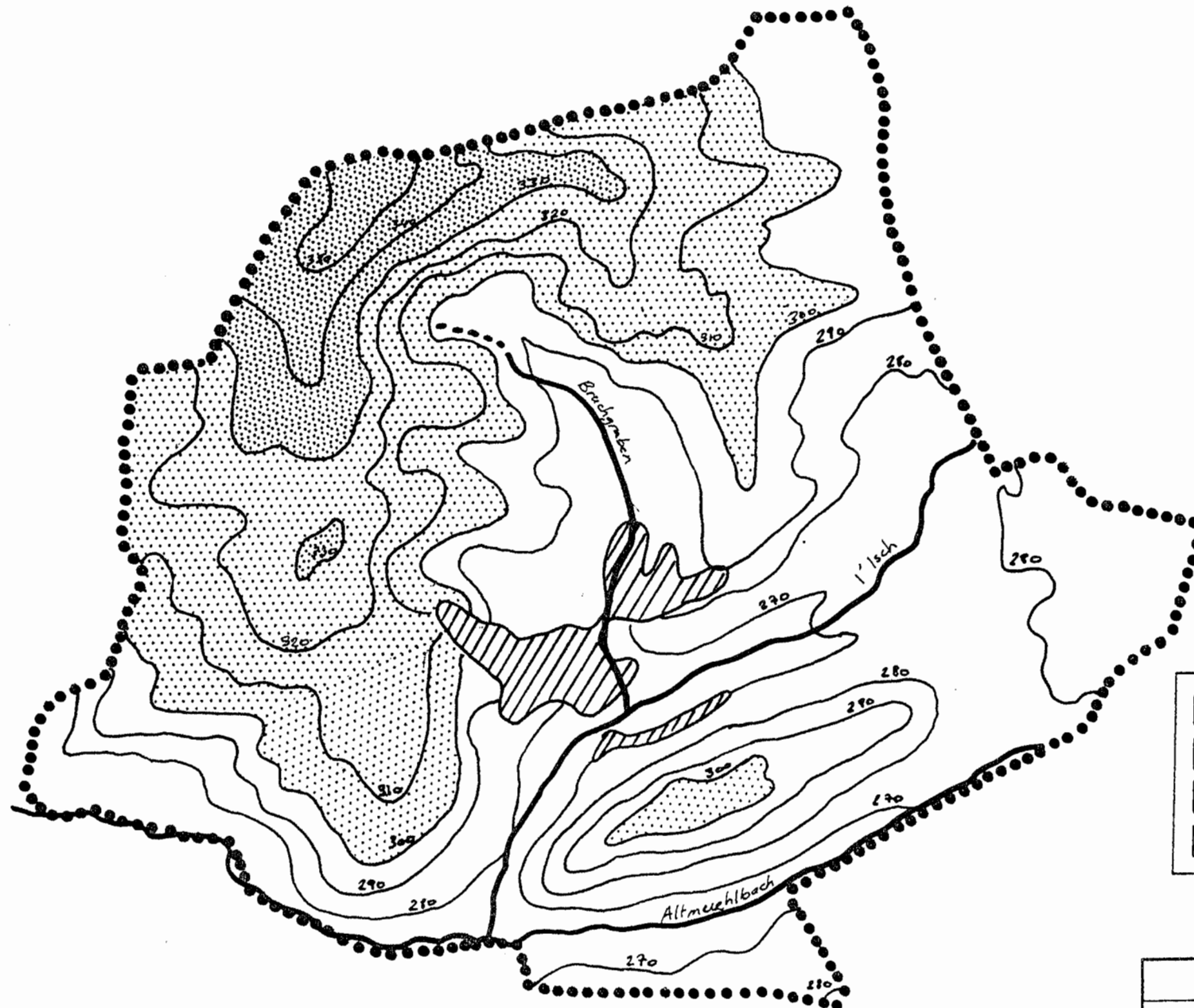
Le ban de Weyer, l'un des plus étendu de la région, est situé dans l'enclave alsacienne sur le plateau lorrain et présente un relief vallonné.

Il est marqué par la vallée de l'Isch, orientée Nord-Est/Sud-Ouest, affluent de la Sarre. Le Bruchgraben, drainé par l'Isch forme une dépression secondaire. Le cours d'eau Altmuehlbach s'écoule en limite Sud du ban communale et se jette dans l'Isch à proximité de la voie ferrée.

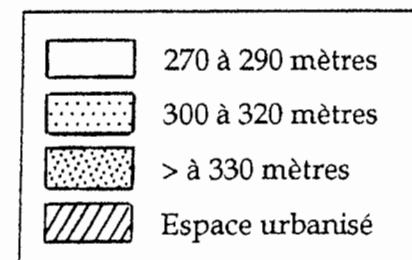
A quelques kilomètres au Sud-Ouest de Drulingen, le village s'inscrit en fond de vallon.

Il est encadré par des collines dont les altitudes varient autour de 350m au Nord-Ouest et 300m au niveau de la colline du Rebberg située au Sud-Est.

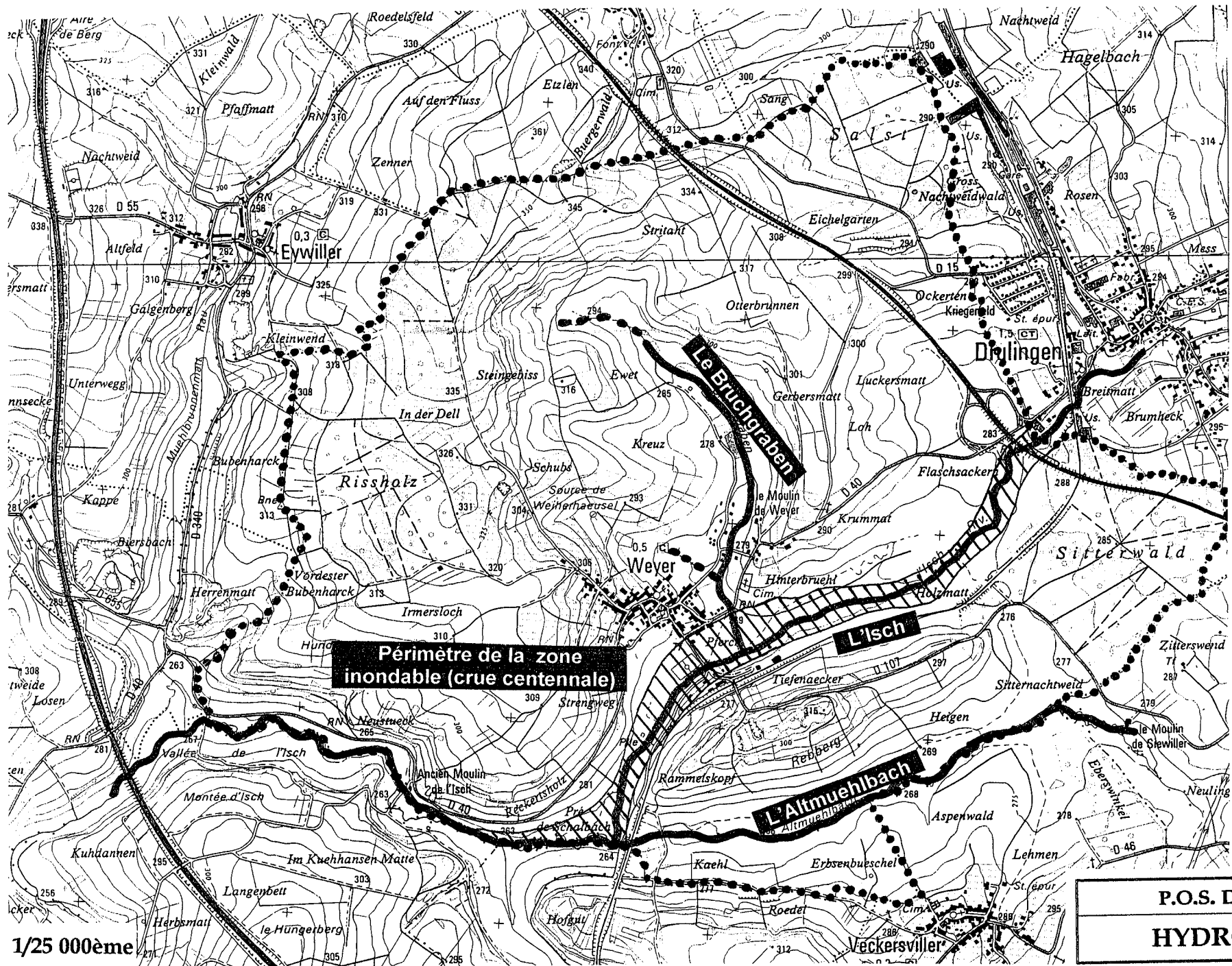
Le point haut se situe au nord dans le bois du Rissholz, à une altitude de 355m alors que le point le plus bas est localisé en limite communale Sud, à la confluence entre l'Isch et l'Altmuehlbach à la cote 264.



1/25 000ème



P.O.S. DE WEYER
RELIEF



Périmètre de la zone inondable (crue centennale)

1/25 000ème



**P.O.S. DE WEYER
HYDROLOGIE**

■ Hydrologie

Le réseau hydrographique est constitué principalement par un affluent de la Sarre : l'Isch qui draine un ru secondaire : le Bruchgraben.

La limite sud du ban communal est traversée par l'Altmuehlbach qui se jette dans l'Isch à la hauteur du lieu-dit « Pré de Schalbach ».

Une partie des abords de l'Isch et de l'Altmuehlbach fait l'objet d'un classement en zones humides remarquables (cf. chapitre « Environnement naturel »).

Le Schéma d'Aménagement de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau (SAGEECE- 1996) du bassin de l'Isch, a dégagé le périmètre inondable du cours d'eau pour une crue centennale.

Milieu physique

En résumé...

- ☞ *Bonne accessibilité depuis les pôles locaux*
- ☞ *Un relief vallonné marqué par la vallée de l'Isch ainsi que quelques dépressions secondaires*
- ☞ *Un périmètre inondable le long de l'Isch, au Sud du centre ancien*

3. **STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE**

Sources : cartes IGN, relevé de terrain

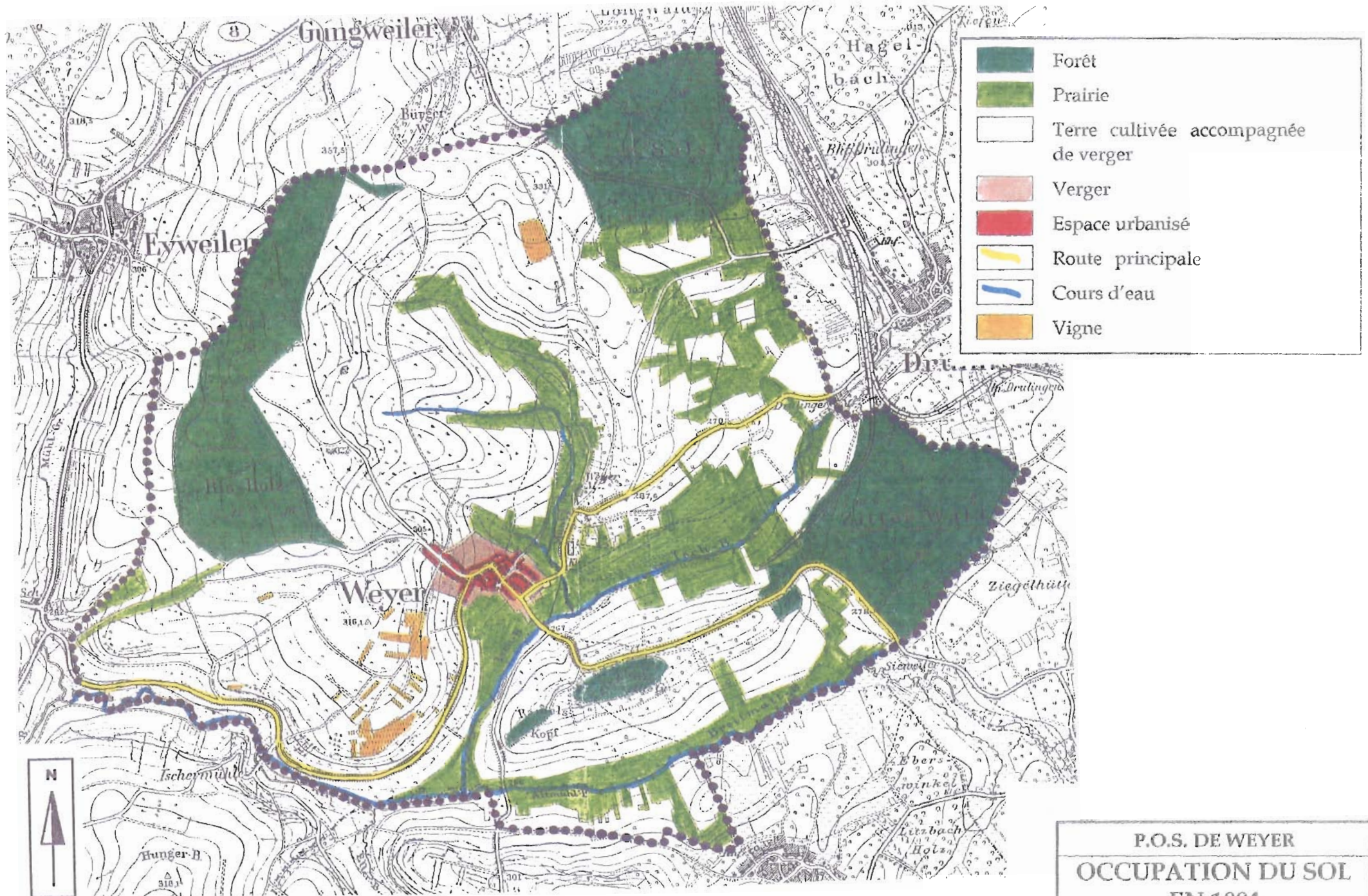
L'analyse de trois cartes (1884, 1936 et 1996) de la commune nous offre une approche de l'évolution de son paysage et de l'utilisation du sol au cours du XXème siècle.

■ **Approche structurelle**

En 1884, le ban communal de Weyer se caractérise par :

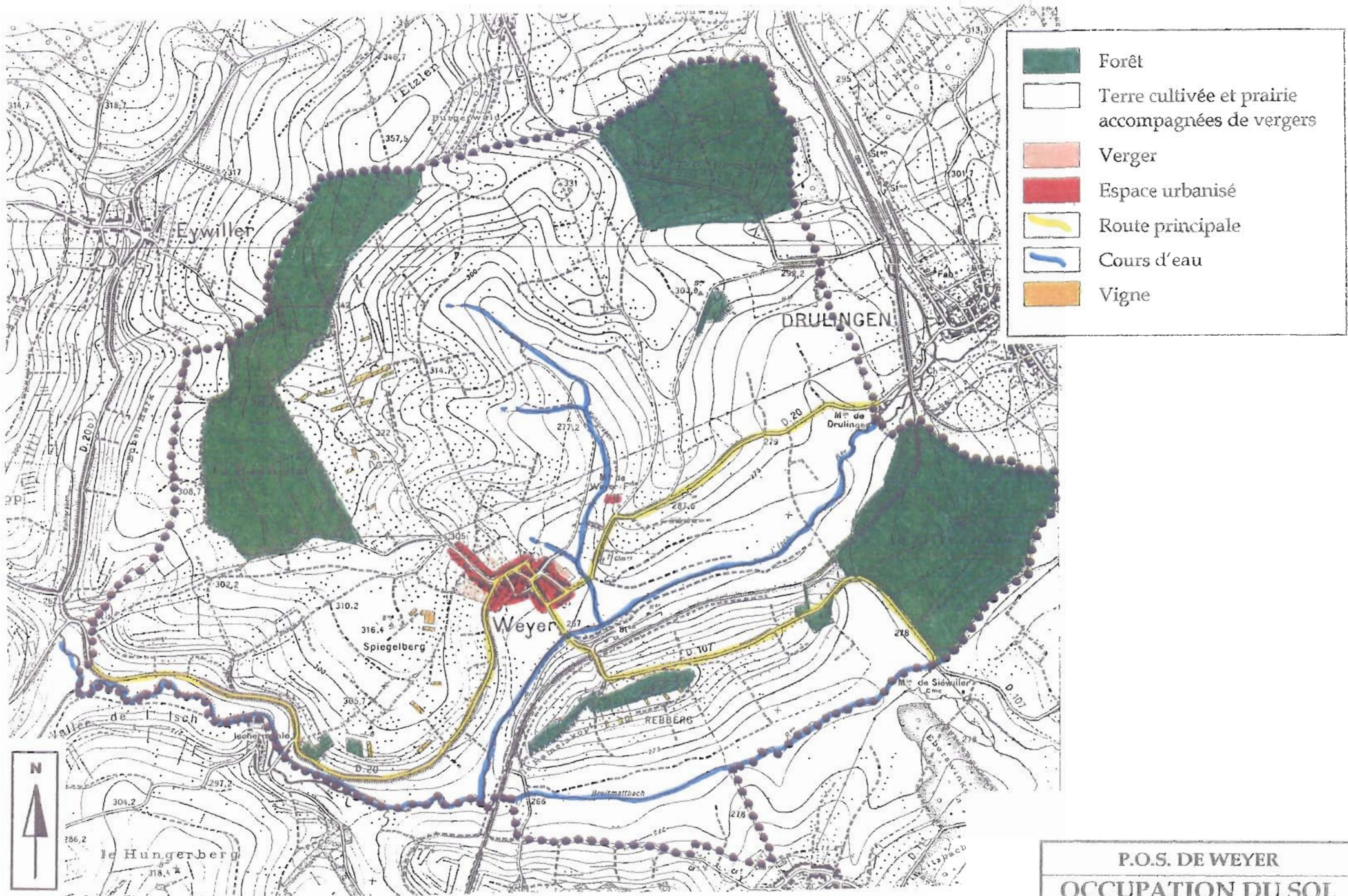
- un finage consacré essentiellement aux cultures accompagnées de vergers,
- des prés de fauche occupant principalement les abords des cours d'eau,
- un espace boisé peu étendu qui se divise en 4 secteurs :
 - . le massif du Saltz au Nord,
 - . le massif du Ris-Holz à l'Ouest
 - . le massif du Zitter-Wald à l'Est
 - . le Rebberg au Sud,
- des vergers ceinturant l'espace bâti,
- quelques bandes de parcelles occupées par la vigne.

Le village s'est implanté au pied d'un versant à faible pente et exposé vers le sud. Sa silhouette, assez concentrique dans sa partie Est, s'étire de façon linéaire vers l'Ouest, le long de l'actuelle rue Spiegelberg. A cette époque, si le village est moins développé, il est en revanche plus densément peuplé puisque Weyer comptait en 1840, 887 habitants.



1/25 000ème

P.O.S. DE WEYER
 OCCUPATION DU SOL
 EN 1884



P.O.S. DE WEYER
 OCCUPATION DU SOL
 EN 1936

En 1936, l'espace bâti a peu évolué, tout comme la superficie occupée par les massifs boisés.

L'évolution la plus importante est la diminution des terres labourables accompagnées de vergers au profit des prés.

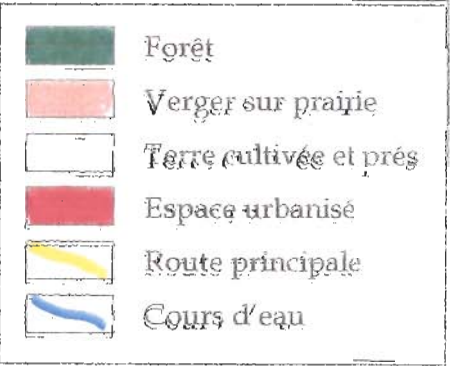
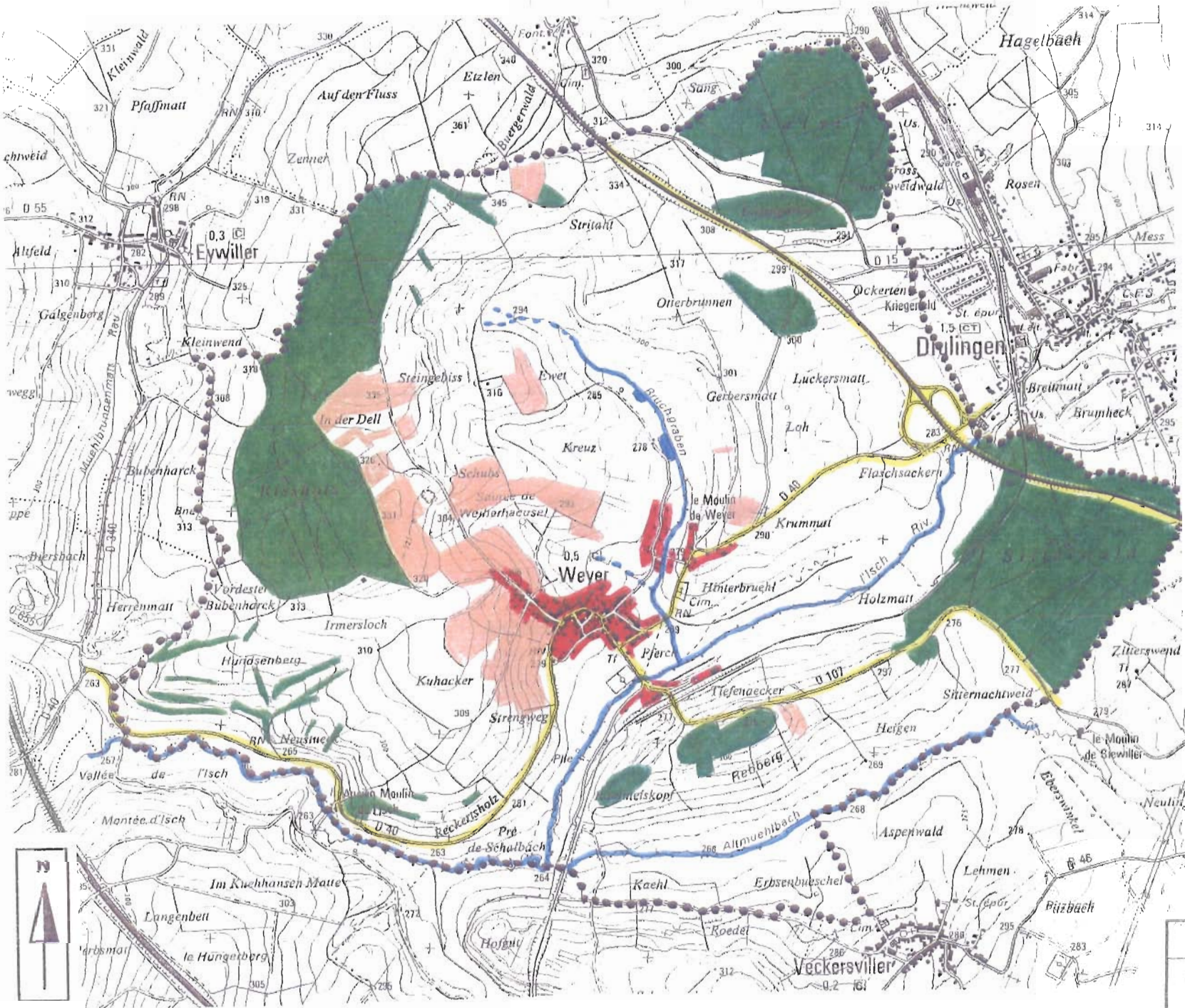
Par ailleurs, les vergers ceinturant le village ont régressé et les quelques parcelles occupées par la vigne ont pratiquement disparu.

L'occupation du sol actuelle se caractérise par :

➤ un espace agricole qui recouvre pratiquement les 3/4 du ban communal (avec prédominance des prés : 50% de la superficie totale),

➤ une surface urbanisée très faible puisqu'elle ne représente que 2.3% de la superficie totale.

Bois	222 ha	19.3 %
Terres cultivées	257 ha	22.3 %
Prés	579 ha	50.3 %
Vergers	12 ha	1 %
Landes	19.5 ha	1.7%
Espace urbanisé	25.24 ha	2.3 %
Jardins	3.7 ha	0.3 %
Divers (<i>chemin de fer, chemins</i>)	31.8 ha	2.8 %
SURFACE TOTALE		1 150.27 ha
<i>Source : relevés de terrain, matrice cadastrale</i>		



P.O.S. DE WEYER
 OCCUPATION DU SOL
 ACTUELLE

1/25 000ème

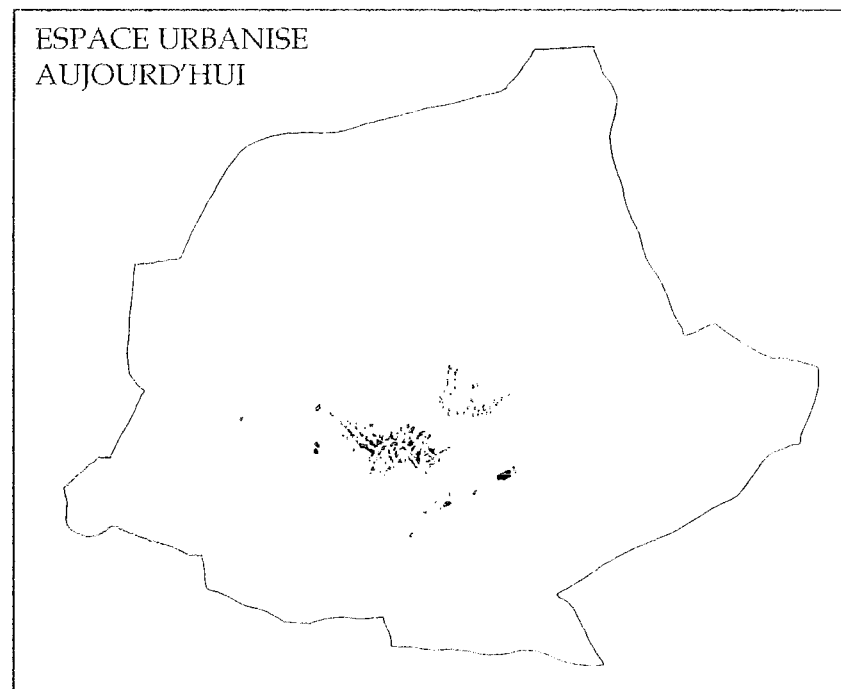
L'évolution des dernières décennies s'est soldée d'une part, par une forte progression des prés aux dépens des terres cultivées ; ils recouvrent aujourd'hui la moitié du territoire communal, soit 579 ha.

D'autre part, l'espace urbanisé s'est développé autour du noyau ancien à proximité de l'Eglise catholique, mais également vers le Nord-Est de façon linéaire et complètement déconnecté du tissu originel, le long de la RD40 qui mène à Drulingen. Un lotissement s'est construit récemment au nord du cimetière.

Quelques constructions sont également implantées sur la rive Ouest de l'Isch et séparées du tissu ancien par la zone inondable de la rivière.

Le tissu urbain actuel est ainsi composé de deux entités bâties bien distinctes et d'un noyau secondaire autour des installations sportives, de la gare et de l'entreprise Sotralentz.

La répartition des forêts est pratiquement inchangée alors que la superficie occupée par les vergers a encore diminué.



■ Approche visuelle

Le paysage de Weyer se perçoit de façon différente selon les accès que l'on emprunte.
De nombreux éléments contribuent à l'identité du ban communal :

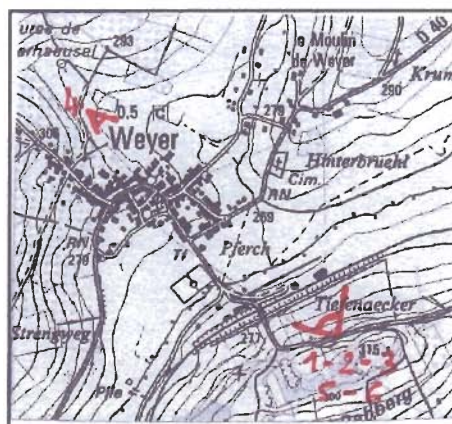
➤ bonne insertion dans le site du village traditionnel



-1-



-2-



La perspective vers le village la plus intéressante est celle visible depuis la RD107 (cf. photos 1 et 2).

L'arrivée par cette voie offre une vue plongeante vers Weyer.

En premier plan se situe l'espace agricole auquel succède les bâtiments de l'entreprise Sotralentz puis la vallée de l'Isch et enfin le village ancien.

Ce dernier est implanté dans un repli de terrain, à flanc de coteau exposé vers le Sud.

Il apparaît très bien inscrit dans le paysage, avec les frondaisons boisées qui occupent l'horizon.

La silhouette générale du tissu villageois (hauteurs, implantations,...) dégage une grande homogénéité d'ensemble.

➤ **coupure entre le tissu ancien et les extensions récentes**



- 3 -



- 4 -

Différents points de vue permettent de faire ressortir la distance qui sépare le noyau ancien et les extensions récentes, notamment le lotissement Bill qui apparaît complètement déconnecté du village traditionnel.

Cette sensation d'éloignement ou plutôt d'étirement du tissu urbain se perçoit également très bien depuis le chemin d'exploitation situé au Nord du village (photo 4) ; le centre ancien, signalé par un clocher apparaît très distant des extensions récentes implantées plus à l'Ouest.



- 5 -



- 6 -



7 - Rue de l'Etang



8 - RD40

La rupture que constitue l'implantation des constructions récentes dans le secteur situé autour de la rue de l'Etang et de la RD40 a permis le maintien d'un espace vert conséquent.

Cet espace localisé au pied du centre ancien est occupé par des prairies traversées par des fossés générant des zones humides. Le Bruchgraben est accompagné d'un riche cortège végétal qui confère à ce site un intérêt paysager.

Ainsi, ce « poumon vert » situé le long de la RD40 crée un contraste entre le milieu naturel et l'espace bâti et entraîne un effet de « mise en scène » de la frange urbaine ancienne et de l'étagement du village traditionnel.

➤ des entrées et cheminements vers le village bien marqués

Les arrivées à Weyer par la RD40 offrent des vues plongeantes vers le village.

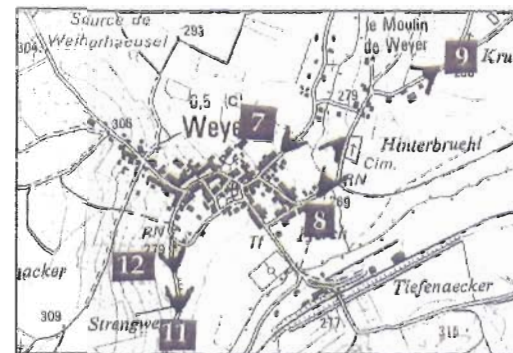


9 -

Entrée Nord-Est par la RD40



- 10 -



L'entrée Nord-Est est bien marquée par un alignement d'arbres le long de la chaussée.

Puis, on pénètre dans un tissu très hétéroclite (implantation, forme,....) avant d'atteindre un espace naturel qui offre une vue vers le tissu ancien ; la présence du vallon du Bruchgraben met ainsi très bien en valeur le village traditionnel.



11 -

Entrée Sud-Ouest par la RD40



- 12 -

Depuis le Sud-Ouest, le côté gauche de la RD40 est longée par des vergers qui remontent sur le coteau,

Le côté Est offre une vue dégagée vers la zone inondable de l'Isch.

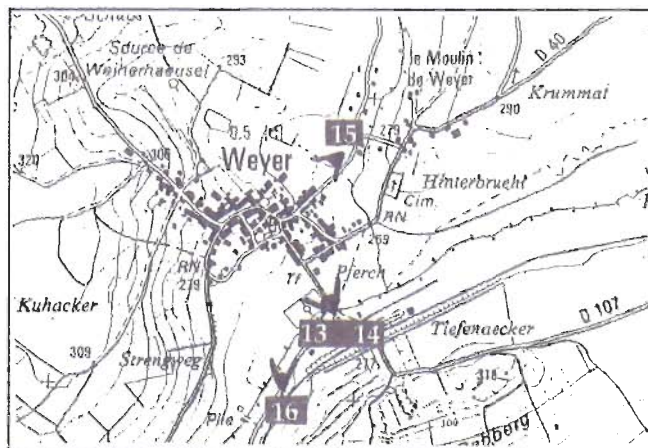


- 13 - Côté Ouest



Entrée Sud par la RD107

- 14 - Côté Est



Depuis la RD107, l'entrée est nettement marquée par un front bâti dense, plus particulièrement du côté Est : la mitoyenneté et l'alignement des constructions ainsi que la grande homogénéité des toitures forment une remarquable façade patrimoniale.

Les deux clochers se distinguent de la structure d'ensemble et jouent un rôle de point d'appel visuel.



15 - Arrivée par la rue de l'Etang



16 - Arrivée par le Sud, par le chemin qui longe la voie ferrée

Depuis d'autres voies menant à Weyer, les éléments bâtis caractérisant l'identité de Weyer se dégagent également :

- l'omniprésence des clochers,
- l'harmonie des hauteurs,
- la netteté des fronts bâtis.

➤ **vulnérabilité paysagère du fait de la variété des points de vues**

La grande ouverture paysagère (espaces boisés localisés aux extrémités du ban communal) et le vallonnement du relief offrent de nombreux cônes de visibilité vers l'espace bâti, notamment depuis le Sud où plusieurs caractéristiques paysagères se dégagent :

Constructions et exploitations agricoles implantées en points hauts et qui sortent du site initial

Clochers : points d'appel visuel

Mise en scène du village depuis le vallon du Bruchgraben

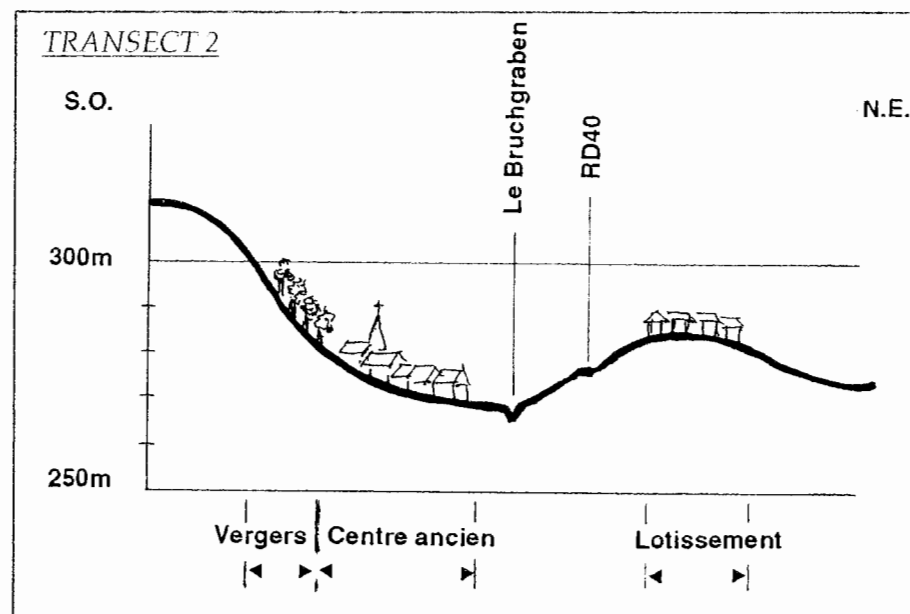
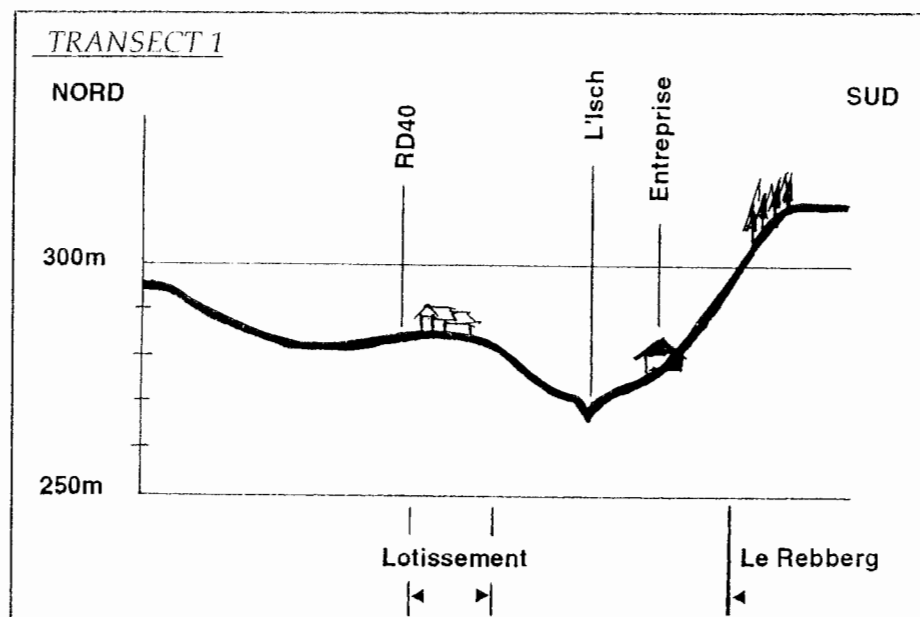
Fort impact visuel et paysager du lotissement Bill : manque de cohérence structurelle et architecturale, éloignement et détachement du centre ancien.



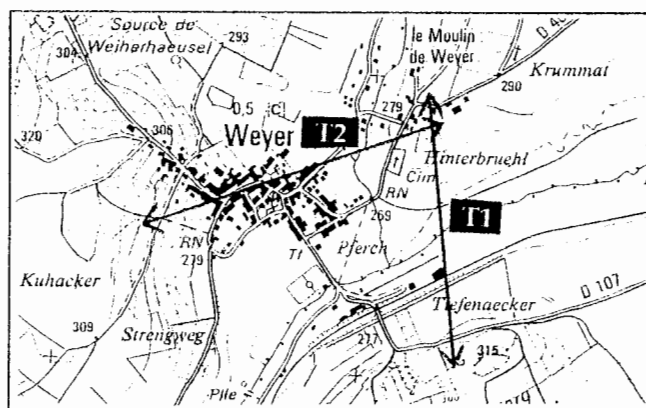
Grande homogénéité du tissu urbain traditionnel implanté en creux de vallon

Coupure verte entre les deux entités bâties

Impact du bâtiment industriel



L'échelle des hauteurs a été volontairement exagérée afin de bien faire ressortir les variations topographiques



Cette particularité topographique entraîne à la fois une forte exposition visuelle des constructions implantées en points hauts (exploitations agricoles, lotissement Bill,...) mais permet également une très bonne intégration dans le site des constructions situées en creux de vallon (village traditionnel).

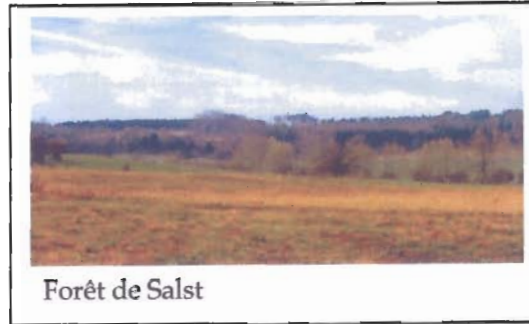
Il apparaît important de prendre en considération cette spécificité dans le choix des sites de développement de l'urbanisation.

■ Environnement naturel

Les espaces naturels que l'on peut rencontrer à Weyer sont très variés :



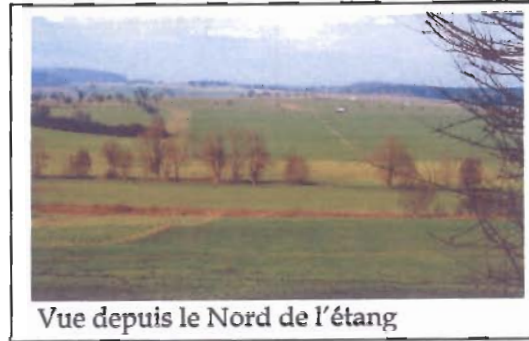
Sommet boisé du Rebberg



Forêt de Salst



Vergers autour du village



Vue depuis le Nord de l'étang



Etang de pêche

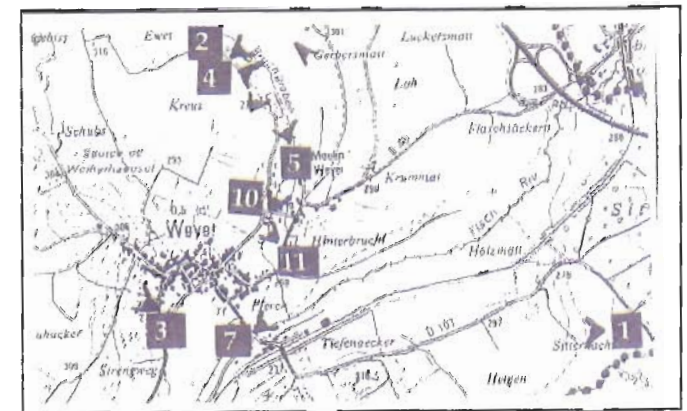


Roselière à proximité de l'étang

Les massifs boisés recouvrent les sommets des collines qui entourent le site.

Les vergers ceignent principalement la partie Est du village, mais se retrouvent également, de façon plus ponctuelle, sur l'ensemble du territoire communal.

Le chemin prolongeant la rue de l'étang offre une ouverture paysagère exceptionnelle vers les alentours ; à partir de ce point haut, le vallonnement du relief se perçoit très bien. L'occupation du sol varie entre espaces boisés, terres labourables, prés, vergers et ripisylves.





7 - La zone inondable de l'Isch au Sud du village



8 - Le cortège végétal de l'Isch, plus à l'Est



9 - Le cortège végétal de l'Altmuehlbach



← 10 et ↑ 11

Le cortège végétal le long du fossé du Bruchgraben

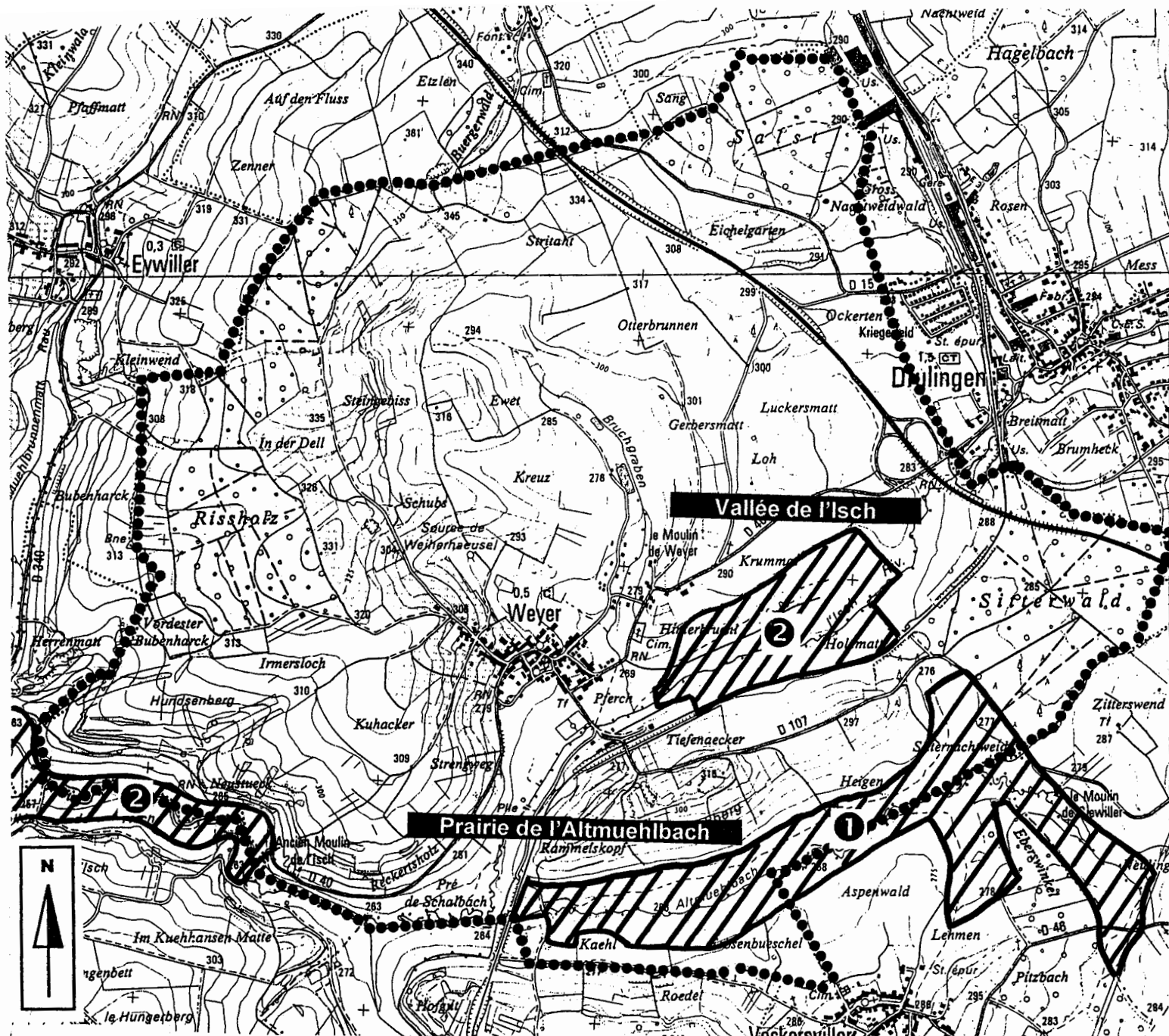
Le tracé des cours d'eau et fossés (l'Isch, le Bruchgraben et l'Altmuehlbach) est dessiné par un cortège végétal.

Au Sud du village, la vallée de l'Isch présente une densité floristique de qualité inférieure à celle accompagnant ses abords plus vers l'Est.

Cette partie du cours d'eau ainsi que la prairie naturelle de l'Altmuehlbach figurent à l'Inventaire des Zones Humides Remarquables du Bas-Rhin (cf. carte page suivante)

Le site de l'Altmuehlbach, dont une partie se situe sur le ban communal voisin de Veckersviller est composé d'une prairie naturelle humide partiellement inondable et d'un marais alcalin et tufeux. Sa partie Lorraine figure à l'inventaire patrimonial en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

La prairie naturelle alluviale de la vallée de l'Isch est classée site d'intérêt départemental, inclus dans le SAGEECE de l'Isch.



- 1. ZNIEFF Lorraine
- 2. Pas de protection patrimoniale particulière

P.O.S. DE WEYER
ZONES HUMIDES
REMARQUABLES

1/25 000ème Source : Inventaire des zones humides remarquables du Bas-Rhin - Sept. 1995

Notons par ailleurs, le lancement d'un projet de réseau européen – Natura 2000- qui vise à protéger la vallée de la Sarre, de l'Albé et de l'Isch. Actuellement, aucun périmètre précis n'est arrêté ; le projet est en phase de concertation avec les acteurs locaux concernés.

Un des sites proposé dans ce projet est la vallée de la Sarre, de l'Albé et de l'Isch dans laquelle s'inscrit la commune de Weyer.

Ces plaines constituent en effet des ensembles prairiaux importants qui abritent une mosaïque d'habitats comprenant les tourbières de transition, les marais alcalins et les prairies maigres de fauche.

Ces milieux originaux abritent la laiche raide et des tourbières, les linaigrettes vaginées et à feuilles étroites, l'épipactis des marais, la stellaire gauque et la pediculaire des marais.

Les mares des praires humides abritent des amphibiens rares comme la salamandre tachetée, le crapaud commun et la grenouille de Lessona.

Le complexe humide de ces vallées offre des zones de refuge pour des oiseaux remarquables comme le courlis cendré et le râle des genêts.

Deux papillons rares sont inféodés à ces milieux : l'azuré des paluds et le cuivré des marais.

Les orientations envisageables pour la gestion future de ces milieux sont :

- assurer, en collaboration avec la profession agricole, le maintien (dans les zones de déprises agricole notamment) de la gestion extensive des prairies et le retour à l'herbe de certains secteurs cultivés. D'autre part, une réflexion par exploitation agricole pourrait être initiée afin de tenir compte des contraintes spécifiques de chaque exploitation ;
- assurer la libre expression de la dynamique hydraulique du cours d'eau ; de limiter l'extension des zones urbanisées aux zones les moins intéressantes du point de vue patrimonial ;
- maintenir une mosaïque d'habitats le long de la rivière ;
- mettre en place un suivi des populations de l'Azuré des paluds et du Cuivré des Marais pour mieux connaître le cycle biologique de ces deux espèces.

Structure paysagère

En résumé... ..

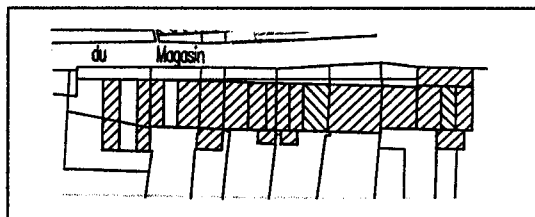
- ☛ **Un espace agricole qui occupe la majorité du territoire, avec une prédominance des prés (50% de la superficie totale) liée à une activité d'élevage**
- ☛ **Un ban communal présentant une grande richesse naturelle et paysagère : cours d'eau et leurs ripisylves, prairies humides remarquables, vergers,...**
- ☛ **Un paysage ouvert très exposé visuellement du fait de la variété des points de vue**
- ☛ **Une structure bâtie scindée en deux entités :**
 - . **un noyau ancien adossé au pied d'un coteau et bien inscrit dans le paysage**
 - . **des extensions récentes qui sortent du site initial créant une deuxième entité bâtie déstructurée, éloignée du centre villageois et entraînant un impact visuel prononcé.**

■ Environnement bâti

Weyer est composée de plusieurs quartiers de typologie différente :

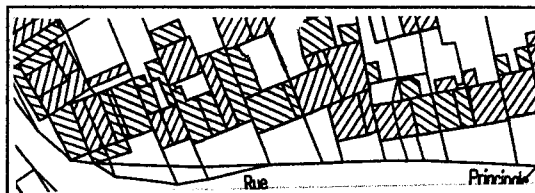
■ Le centre ancien

Il se caractérise par la densité du bâti, surtout à proximité de l'église catholique qui représente la partie la plus ancienne du village.



Les constructions sont en général mitoyennes ; l'entrée s'y fait de plain-pied. L'implantation est fortement guidée par le parcellaire qui produit soit une implantation en biais, soit une implantation à l'alignement des voies.

Quelque fois des décrochements entre les constructions viennent rompre cet alignement.



Contrairement à la maison traditionnelle de la plaine et en raison sans doute de la présence sur place d'un grand nombre de carrières, les constructions font une large place à l'emploi de la pierre (grès ou calcaire).

Les murs sont généralement constitués de moellons et crépis, tandis que les encadrements de portes et de fenêtres ou les chaînage d'angle sont en pierre de taille. Cet élément décoratif est tout à fait caractéristique des constructions d'Alsace Bossue.

La couverture traditionnellement utilisée est en tuiles plates (dites « queue de castor »).

Tous ces éléments confèrent caractère et unité au centre ancien, ainsi qu'une belle cohérence d'ensemble.



Rue des Magasins



Rue des Suisses



Rue Principale



Rue de la Gare



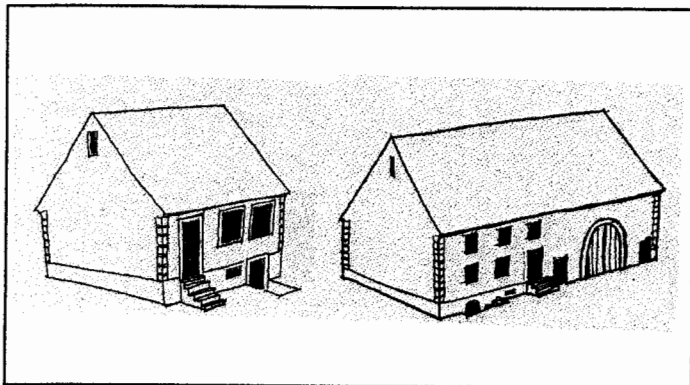
Placette située en face de la Mairie



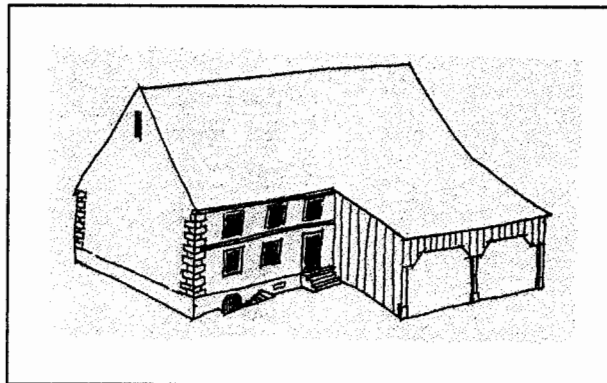
Commerces, rue Principale

Trois types de maisons peuvent se distinguer :

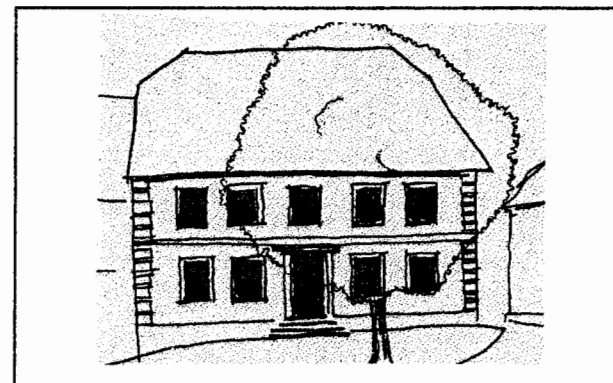
● la maison « traditionnelle »



● variante avec « schopf »



● la maison de notable



• Comme en Lorraine, les maisons abritent sous un toit unique, habitation et bâtiments d'exploitation.

Il s'agit du type de constructions le plus répandu dans le village. Quelques constructions ne présente qu'un seul niveau.

La toiture à deux pans présente une pente variant entre 45 et 50° s'adoucissant parfois à son extrémité par un coyau, comme sur une maison alsacienne. Elle e présente pratiquement jamais de lucarne ou « chien assis ».

Le soubassement est minime ; la cave étant partiellement enterrée

La hauteur totale moyenne des constructions se situe autour de 11-12 mètres (au faitage).

Les ouvertures sont assez nombreuses et le plus souvent disposée de façon superposée.

• Dans certains cas, il est adjoint un appentis en avancée sur l'usoir, appelé « schopf ». Ce dernier, donnant accès par l'avant vers la grange sert pour le stockage du bois, matériel agricole où encore abrite les voitures.

• La maison de notable est une maison « cossue », uniquement d'habitation, à deux niveaux plus combles aménageables. Elle est souvent entouré d'un espace privatif et ne suit donc pas le principe de mitoyenneté.

Sa toiture à deux pans est la plupart du temps biseauté au faite des pignons.

On peut noter l'ordonnement et la symétrie rigoureuse des ouvertures par rapport à la porte d'entrée.

Un mouvement de réhabilitation s'est développé ces dernières années dans le village. Il a permis de revaloriser le patrimoine du centre ancien, même si un certain nombre d'exemples d'abandon d'habitat dont la vétusté s'aggrave et ne répond plus aux normes de confort actuelles peut encore s'observer dans le village.

Dans un souci de respect de l'architecture locale, il faut toutefois éviter un certain nombre d'éléments s'intégrant difficilement, tant du point de vue de l'urbanisme qu'au point de vue architectural :

- phénomène de transformations mal comprises avec notamment :
 - . des perturbations volumétriques (pentes de toiture, appentis peu esthétiques, terrasses...)
 - . des problèmes de taille des percements (porte de garage, baies vitrées, « chien assis ... »)
 - . des problèmes de couleur des bâtiments (couleur des enduits, des menuiseries, peinture sur pierre de taille,...)
 - . des problèmes d'utilisation de matériaux incompatibles avec le style local (bardages plastiques,...)
 - . des problèmes d'aménagement et d'utilisation des abords des constructions (clôtures, dépôts,...).
- phénomène de destruction et reconstruction d'une maison de modèle périurbain.
- phénomène de juxtaposition d'un groupement de maisons neuves sans rapport avec les caractéristiques du site et du parcellaire traditionnel.

● L'usoir



L'usoir « dépôt sauvage »



L'usoir clôturé



L'usoir minéral



L'usoir jardiné

Les constructions sont souvent séparées de la voie par une sorte de cour non close - l'usoir, s'apparentant à l'habitat lorrain. Cet espace public est utilisé et aménagé de diverses façons (cf. photos ci-dessus) et rompt parfois la continuité visuelle entre la voirie et l'espace privé.

Dans d'autres rues en revanche, un aménagement simple avec des matériaux de qualité permet d'assurer la transition entre ces deux espaces.

▪ Les richesses patrimoniales

▪ Patrimoine bâti

La partie ancienne du village recèle un patrimoine architectural qui mérite d'être protégé et mis en valeur :

- l'Eglise (XII^e siècle - 1846) se distingue par son clocher rond, dont il existe au XIX^e siècle plusieurs exemplaires dans la région mais qui est désormais le seul en d'Alsace,
- le Temple (1769) est l'une des églises conçues par l'architecte du prince Nassau-Sarrebruck, Friedrich-Joachim Stengel,
- l'ancien presbytère catholique (vers 1800), implanté rue Principale,
- le presbytère protestant (1838), rue Principale également,
- la mairie (moitié du XIX^e siècle), implantée rue de l'Eglise qui est une ancienne maison forestière,
- d'anciennes granges dimières comme celle implantée rue des Magasins (XVIII^e siècle),
- une maison en grès des Vosges, rue de la Gare, caractéristique de l'habitat du XIX^e siècle en Alsace Bossue.

A ces constructions s'ajoutent des éléments de petit patrimoine, comme :

- les encadrements de porte, plus spécialement les linteaux, surtout dans la rue du Spiegelberg,
- l'insigne de Sabotier en grès (fin du XVIII^e siècle), rue Principale,
- l'insigne de Maréchal-Ferrant, rue Principale,
- des calvaires et pierres tombales,....
- un banc-reposoir napoléonien (édifice protégé)

▪ Vestiges archéologiques

«le Spiegelberg : Il est certain qu'une voie romaine d'orientation Est-Ouest passait à sa proximité. Au pied de la colline, dans le défilé occupé actuellement par l'Ischer-Müehle fût trouvé en 1897 un bas relief d'Hercule. Il est probable qu'une autre voie croisait la première à l'emplacement du village de Weyer. Elle menait du « Spickwald » près de Wesheim et se dirigeait vers le Nord sur Eywiller et la Sarre. Sur son parcours à Weyer, a été trouvé un petit taureau en bronze, sorte d'exvoto (culte de Mithra ?) : ceci attesterait donc l'existence d'un établissement gallo-romain ; surveillait-il le carrefour ? c'est probable... ? » (Louis LANG - les lieux-dits « Spiegelberg » et leur intérêt archéologique).

Par ailleurs, des vestiges archéologiques datant de la préhistoire ont été retrouvés sur le ban communal, notamment au lieu-dit « Rebberg ».



La mairie, ancienne maison forestière



Ancien presbytère protestant



Ancien presbytère catholique



Maison traditionnelle



Grange dimière



Insigne du Maréchal Ferrant



Insigne du Sabotier



Ancien moulin de l'Isch, RD40



Encadrements de portes



Eglise

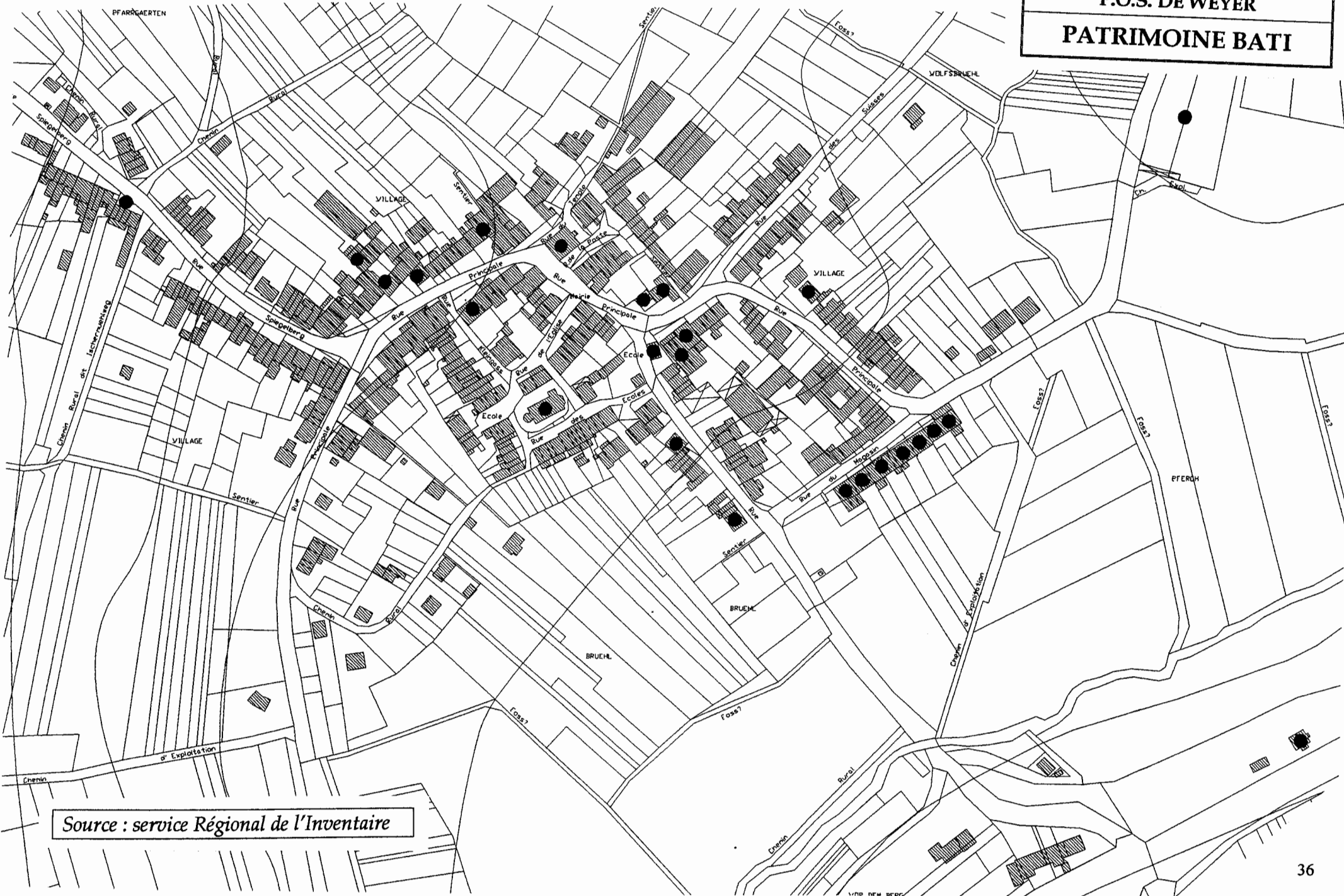


Temple



Fontaine, rue des Suisses

P.O.S. DE WEYER
PATRIMOINE BATI



Source : service Régional de l'Inventaire

▪ Les extensions récentes



RD40



Rue des Etangs



Rue Bruhlweg



Vue du lotissement depuis le village

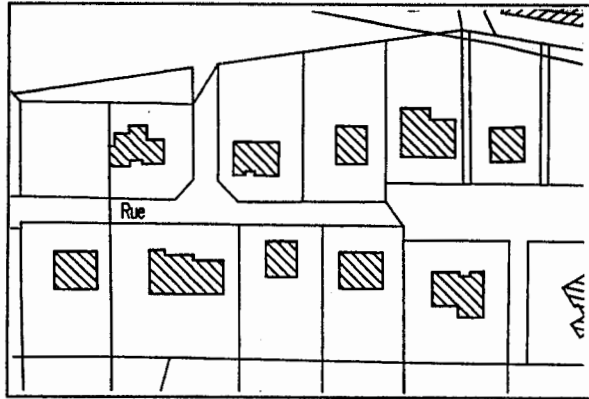


Côté rue

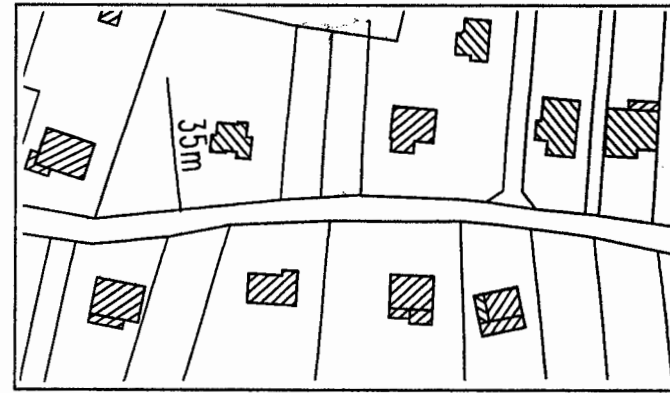


Lotissement Bill

Arrières de parcelle



Lotissement Bill



Rue de l'Etang

Il s'agit d'une part, d'extensions diffuses réalisées au coup par coup et localisées en prolongement du centre ancien, le long de voies déjà existantes, comme les rues Spiegelberg ou Bruhlweg.

La majorité des constructions récentes s'est implantée au Nord-Est, de part et d'autre de la RD40 ou le long d'axe s'appuyant sur cette voie comme la rue de l'Etang.

Une opération de lotissement au Nord du cimetière a été réalisée très récemment ; elle compte actuellement une vingtaine de lot ; une quatrième tranche sera bientôt lancée. Son accessibilité depuis la RD40 est relativement escarpée.

Ces constructions situées à une certaine distance du noyau villageois apparaissent complètement déconnectées de la structure originelle tant du point de vue de l'insertion paysagère et de la typologie bâtie que du point de vue fonctionnel (urbanisation linéaire en impasse).

Ce quartier présente une silhouette beaucoup moins dense que celle du centre ancien et une architecture de type pavillonnaire.

Un manque de structure d'ensemble se dégage : hétérogénéité de l'implantation du bâti, de l'aspect extérieur,...

Les constructions sont généralement entourées d'un espace vert privatif et atteignent une hauteur de R+C.

L'implantation du lotissement sur un terrain en pente accentue son impact visuel : si côté rue, l'accès à la construction se fait généralement de plain pied, à l'arrière en revanche, remblais et terrasses sur pilotis sont très fréquents.

Le secteur à vocation d'activités



Equipements collectifs



Entreprise Sotralentz

Le secteur à vocation d'activités est localisé au sud du village, sur la rive gauche de l'Isch. Il comporte un terrain d'évolution (le terrain de football est implanté en zone inondable) et une salle polyvalente ainsi que quelques maisons d'habitations. Plus à l'Est, est implantée l'entreprise Sotralentz.

Environnement bâti

En résumé...

- ☞ un tissu ancien qui présente une grande cohérence d'ensemble et montre peu de dégradation de sa typologie d'origine
- ☞ un habitat traditionnel qui témoigne à la fois d'une inspiration lorraine tout en évoquant la maison alsacienne
- ☞ des extensions pavillonnaires déstructurées, réalisées sans aucun lien avec la structure villageoise et trop éloignée de cette dernière

4. - RESEAU VIAIRE

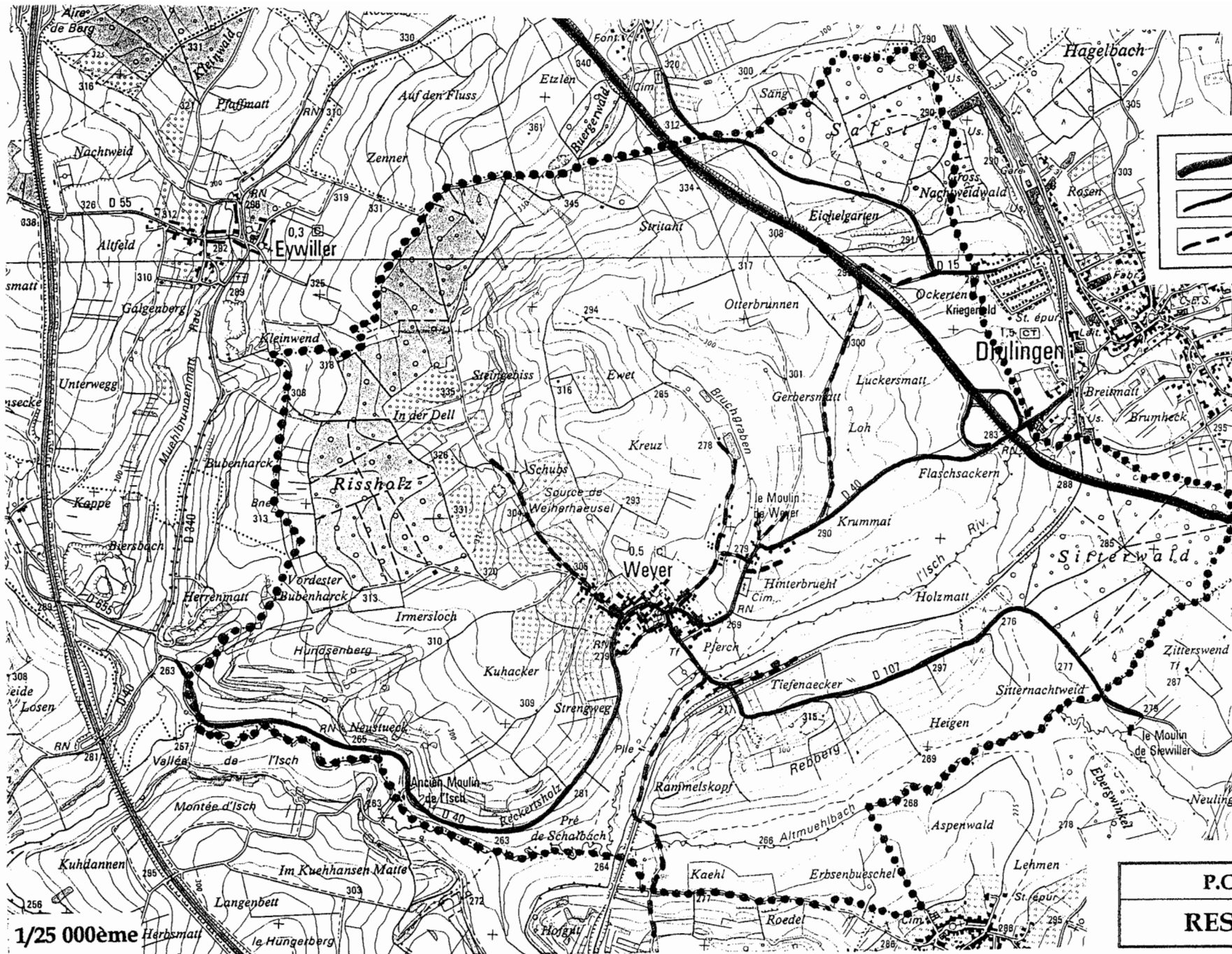
Sources : carte IGN, relevé de terrain

Le réseau routier peut se diviser en 3 catégories :

- la **voirie primaire** (routes nationales) qui assure le transit et la distribution générale. La RN61 traverse la partie Nord-Est du territoire communal. Elle relie Phalsbourg à Sarre-Union, via Drulingen et permet d'accéder à Weyer par la RD40. Cette voie fait l'objet de par son statut (voie de type I), de mesures d'isolation acoustique.

- la **voirie secondaire** (routes départementales) qui assure les liaisons et la distribution locale. Elle se caractérise par son importance puisque 3 routes départementales traversent la commune :
 - . la RD40 qui relie le village à Drulingen au Nord-Est ainsi qu'aux localités voisines implantées à l'ouest (Eywiller, Eschwiller ou encore Hirschland),
 - . la RD107 qui assure la liaison avec la commune de Siewiller située plus au Sud,
 - . et la RD15, passant à l'extrémité Nord-Est du ban qui permet d'accéder à Drulingen ou Gungwiller au Nord.

- la **voirie tertiaire** (voies communales) qui dessert les différents quartiers de la commune. Elle se termine très souvent en impasse ou est prolongée par des chemins ruraux.



	Voirie primaire
	Voirie secondaire
	Voirie tertiaire



P.O.S. DE WEYER
RESEAU VIAIRE

1/25 000ème

III - DEMOGRAPHIE

NB : Tout au long de l'étude, Weyer sera positionné par rapport aux ensembles dans lesquels la commune s'inscrit, à savoir le canton de Drulingen et les communes de taille identique en terme d'habitants (c'est à dire de 200 à 499 habitants).

1 - POPULATION TOTALE

■ Evolution du nombre d'habitants

	Δ 1975-1982	Δ 1982-1990	Δ 1990-1999
WEYER	-8.2%	-12.5%	+10.2%
CANTON	+0.2%	-1.7%	+1.4%
COMMUNES DE TAILLE IDENTIQUE	+2.3%	+4.4%	ND*

* non diffusé

Source : INSEE - RGP de 1975 à 1999

En 1999, Weyer comptait 496 habitants.

Après une longue période (de 1975 à 1990) au cours de laquelle la population communale n'a cessé de diminuer, la croissance démographique est redevenue positive entre 1990 et 1999.

Cette croissance est d'ailleurs nettement supérieure à celle observée à l'échelle cantonale (10.2% contre 1.4%). Elle s'explique par la récente opération d'urbanisation (lotissement Bill).

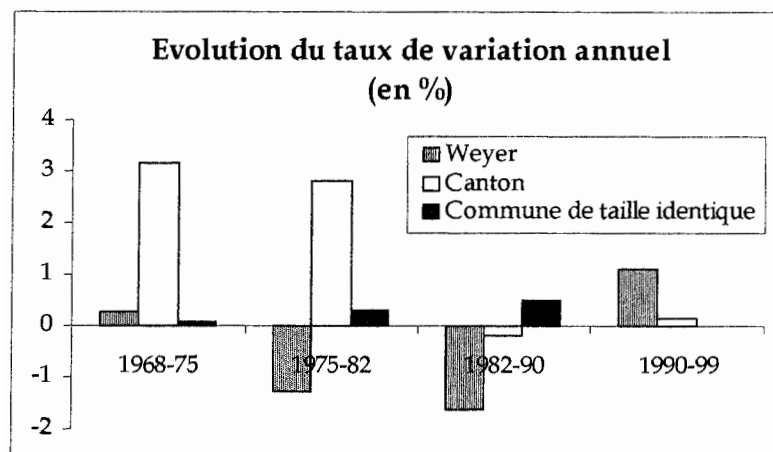
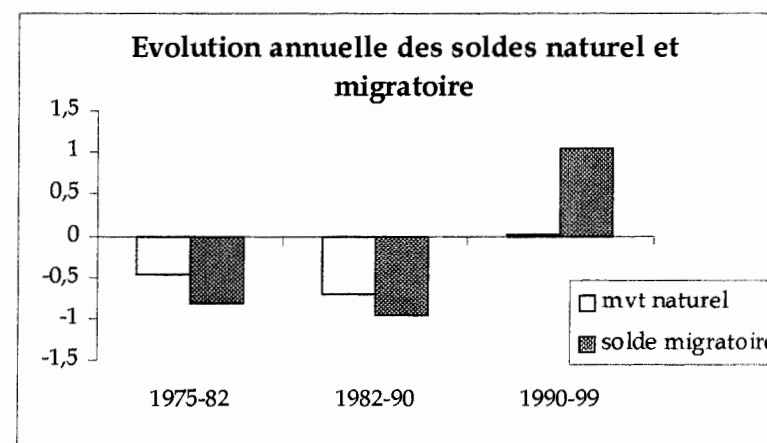
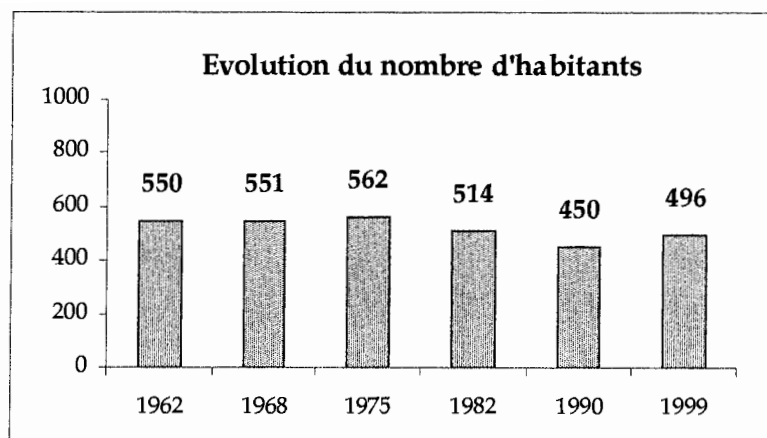
L'évolution du taux de croissance annuel ne suit pas la tendance observée à l'échelle cantonale, ni celle des communes de taille identique. Entre 1990 et 1999, la croissance annuelle de Weyer est également nettement supérieure à celle du canton (+1.10% contre 0.15%).

Lors du dernier recensement, la population de Weyer rassemblait 4.4% de la population cantonale.

■ Facteurs d'explication de l'évolution démographique

Avant 1990, la diminution de la population pouvait s'expliquer à la fois par un solde naturel et un mouvement migratoire négatifs.

De 1990 à 1999, la reprise démographique résulte principalement d'un apport de population extérieure qui s'installe dans le lotissement Bill mais également en centre de village, dans le bâti réhabilité.



Source : INSEE - RGP de 1975 à 1999

NB : les données pour les communes de taille identique ne sont pas encore disponibles pour la période de 1990 à 1999

2 - STRUCTURE PAR AGE

De 1982 à 1999, l'évolution de la répartition par âge montre un léger vieillissement de la population communale :

- nette diminution des effectifs de la classe d'âge la plus jeune (situation identique pour le canton et communes de taille identique),
- aux dépens des classes plus âgées.

En 1999, la classe la mieux représentée (31.9%) reste celle des personnes en âge d'avoir des enfants (20-39 ans).

3 - MENAGES

■ Evolution du nombre total et de la taille des ménages

Nb de ménages	1990	1999	Δ 1990-1999
Weyer	151	186	+23.1%
Canton	3678	4032	+9.6%
Communes de taille identique	43525	ND*	/

* non diffusé

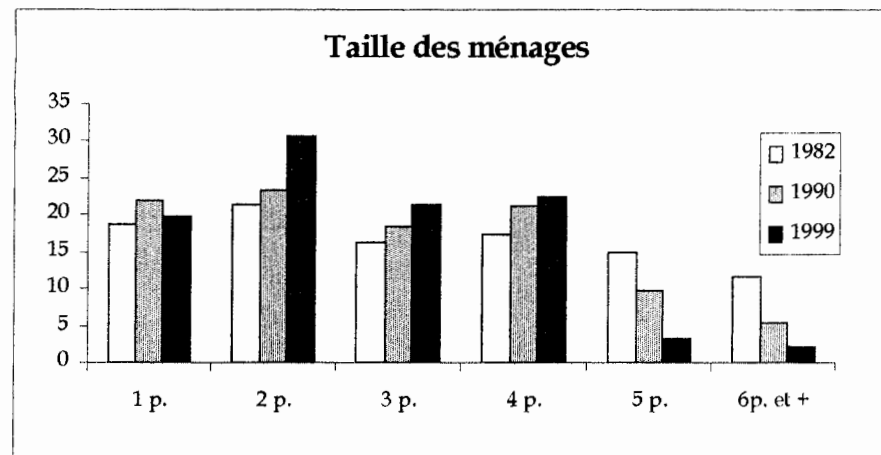
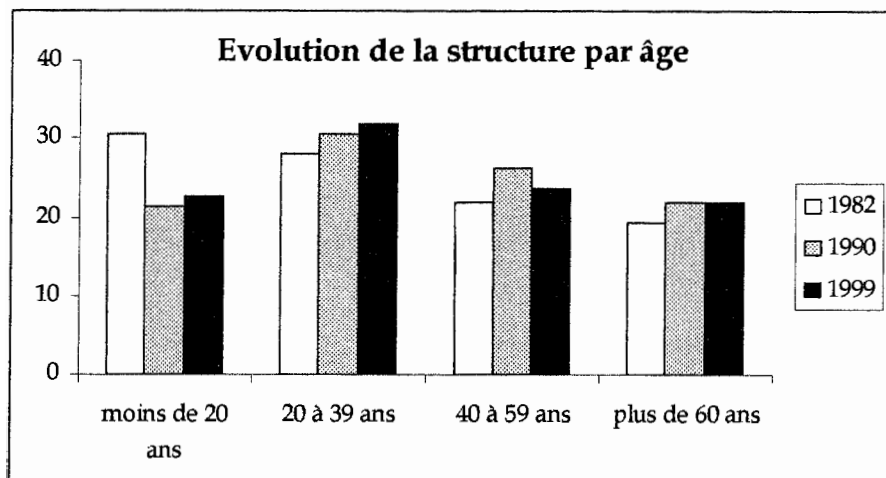
Source : INSEE - RPG de 1982 à 1999

Taille moyenne	1982	1990	1999
Weyer	3.03	2.91	2.67
Canton	3.37	2.98	2.74
Communes de taille identique	3.23	3.03	ND*

* non diffusé

De 1990 à 1999, parallèlement à la croissance démographique (+10.2%), le nombre de ménages augmente également.

La taille moyenne des ménages qui était passée de 3.03 à 2.91 continue de baisser en 1999 pour atteindre 2.67, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne cantonale.



Source : INSEE - Recensement de 1975 à 1999

IV - LOGEMENTS

1 - STOCKS

■ Evolution du parc de logements

Si entre 1982 et 1990 le parc de logement était resté stable (+4 constructions), de 1990 à 1999 on assiste à une reprise de la construction avec une augmentation de 23.2%.

En 1999, le parc est constitué presque exclusivement de résidences principales (90.3%) ; le nombre de logement vacant reste faible (6.3%).

■ Caractéristiques des résidences principales en 1999

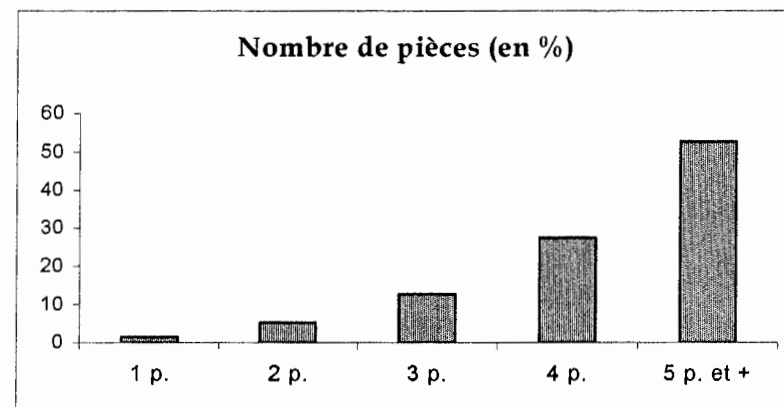
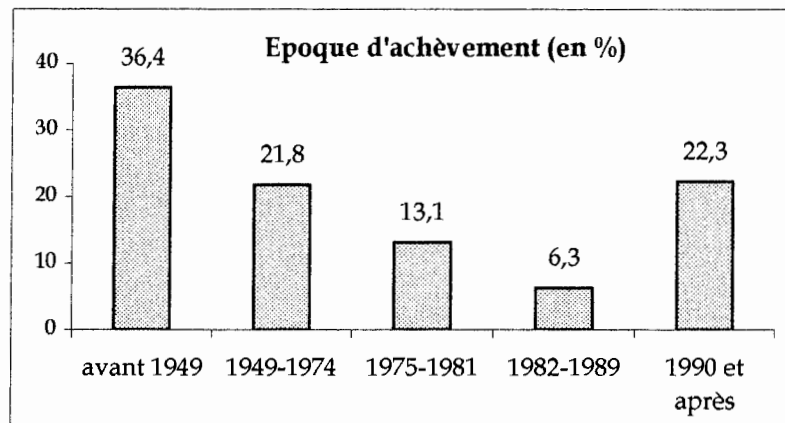
▪ **Composition** : le parc est voué en grande majorité à la maison individuelle (75.8%) ; les logements collectifs ne représentent que 19.9% (ce qui est supérieur à la moyenne cantonale (13%)).

▪ **Statut d'occupation** : 75.3% des occupants sont propriétaires de leur logement. Cette proportion est comparable à la situation cantonale (74.6%). Entre 1990 et 1999, on peut noter une augmentation de la part des locataires qui passe de 5 à 14%.

▪ **Epoque d'achèvement** : l'ensemble du parc est relativement ancien : pratiquement 60% des constructions se sont réalisées avant 1975. La dernière opération d'urbanisation représente 22% de la totalité du parc.

▪ **Taille** : compte tenu de la forte proportion de maisons individuelles, les logements de grande taille sont majoritairement représentés : un peu plus de la moitié des logements (52.7%) ont au moins cinq pièces.

	1982	1990	1999	1990-1999
rés. principales	155	151	186	+23.2%
rés. secondaires	4	9	7	-22.2%
log. vacants	13	7	13	+85.7%
TOTAL	172	167	206	+23.3%



Source : INSEE - RPG de 1975 à 1999

2 - FLUX

Sources : données DRE- SICLONE

■ Logements commencés

Le tableau suivant offre une comparaison entre le rythme de construction neuve de 1984 à 1998 dans la commune de Weyer et dans le canton de Drulingen.

	1984-1986	1987-1989	1990-1992	1993-1995	1996-1998	TOTAL	MOYENNE ANNUELLE
Weyer	6	6	3	10	16	41	
<i>Dont : indiv.</i>	6	6	3	10	16	41	2.7 log/an
<i>collectif</i>	0	0	0	0	0	0	
Canton	96	108	94	154	196	648	
<i>Dont : indiv.</i>	96	100	81	146	181	604	43.2 log/an
<i>collectif</i>	0	8	13	8	15	44	

A l'échelle communale, pour les 15 dernières années, le rythme de la construction neuve n'a cessé de s'accélérer. C'est en effet la période 1996-1998 qui a connu la plus forte activité de construction (16 logement commencés contre 6 logements entre 1984 et 1986).

Sur l'ensemble de la période considérée, 41 logements ont été réalisés, soit une moyenne annuelle de 2.7 logements. Il faut noter l'absence totale de construction de logements collectifs.

De 1990 à 1999, le taux de renouvellement annuel du parc communal s'élève à 1.15% par an contre seulement 0.7% par an pour le canton.

V - ACTIVITES

1 - POPULATION ACTIVE

■ Evolution et répartition

	1982	1990	1999
Population active 20 -39 ans	52.9%	56.6%	ND*
Population active 40 -59 ans	38.3%	39.4%	ND
Population active totale	206	203	233
Taux d'activité	40%	45.1%	46.9%

* non diffusé

Sources : RGP de 1982 à 1990

Si la population active est restée stable entre 1982 et 1990 (-3 actifs), sa répartition par classes d'âges a légèrement évolué.

Le taux d'activité était en progression entre 1982 et 1990 : il était principalement dû à une augmentation des actifs âgés de 20 à 39 ans et, comme la plupart des communes, à la progression du travail féminin (40.1% en 1975 et 64.5% en 1990).

En 1999, ce taux continue d'augmenter légèrement ; le nombre d'actifs représente 46.9% de la population totale.

■ Taux de chômage

Actuellement, Weyer recense 14 demandeurs d'emploi ce qui représente un taux de chômage de 6%.

2 – EMPLOI ET ACTIVITES

Weyer compte actuellement 49 emplois.

C'est l'entreprise Sotralentz (fabrication de cuves plastiques), implantée au sud-est du village qui regroupe le plus grand nombre d'employés (22 au total).

Cinq entreprises artisanales, principalement liées au BTP sont également présentes dans la commune.

Le secteur tertiaire et commercial regroupe 2 restaurants, une boulangerie, un professeur de musique et une agence bancaire.

3 – AGRICULTURE

D'après le RGA de 2000, 11 exploitations agricoles ont été recensées sur le ban communal dont 4 professionnelles. Deux exploitants pratiquent l'agriculture biologique.

L'activité est principalement tournée vers l'élevage (production laitière).

La superficie agricole utilisée est de 660ha dont 283ha de terres labourables et 377ha de superficie toujours en herbe.

4 - CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES

Sources : données DRE-SICLONE

■ De 1984 à 1998 (locaux commencés)

L'analyse du rythme de construction à usage d'activités nous renseigne sur la dynamique économique de la commune.

	1990-1998	
	Surface totale	Superficie moyenne annuelle
Weyer	2 226 m ²	247.3 m ²
Canton	89 778m ²	9 975m ²

De 1990 à 1998, les locaux d'activités construits sur la commune étaient peu nombreux (7 au total) dont 5 à usage agricole ou de stockage.

Cette tendance se retrouve à l'échelle cantonale où la majorité des locaux construits sont à usage agricole ou de stockage.

VI- EQUIPEMENTS

Source : données communales

■ Equipements publics

Weyer est doté des équipements publics suivants :

- . une mairie
- . 2 églises et un presbytère
- . une bibliothèque (antenne de la bibliothèque départementale)
- . des ateliers municipaux

■ Equipements sportifs et de loisirs

- . un terrain de football
- . un terrain d'évolution stabilisé avec cours de tennis
- . une salle polyvalente
- . une salle accueillant la gymnastique féminine
- . un étang de pêche

■ Equipements scolaires

- . Ecole maternelle : 30 élèves, répartis en 2 classes
- . Ecole primaire : 1 classe en cours préparatoire : 29 élèves

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de :

- . Eywiller : CE1 et CE2
- . Eschwiller : CM1 et CM2

Le lieu de rattachement pour collégiens est Drulingen et Sarre Union pour les lycéens.

■ Les associations

La présence d'associations permet de mener sur place quelques activités. Weyer recense 7 structures :

- . association arboricole
- . association du Mille-club
- . club féminin de gymnastique
- . association de pêche
- . association sportive
- . association des sapeurs pompiers
- . FNACA (anciens combattants d'Afrique du Nord)

Eléments socio-économiques et Logements

En résumé...

- ☞ *Une augmentation récente et significative du nombre d'habitants due notamment à un solde migratoire positif (lié à une récente opération d'urbanisation).*
- ☞ *Une amorce de vieillissement de la population bien que la classe d'âge la mieux représentée reste celle des ménages en âge d'avoir des enfants (20-39 ans).*
- ☞ *Une situation en matière d'emploi peu favorable : la commune présente une forte dépendance vis à vis de l'extérieur*
- ☞ *Un parc de logements relativement ancien, voué en grande majorité à la maison individuelle de grande taille et occupées principalement par leur propriétaires.*
- ☞ *Au cours des 15 dernières années, le rythme moyen annuel de construction s'élève à 2.7 logements, mais n'a cessé de s'accélérer tout au long de cette période.*

CHAPITRE 2

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I - LES BESOINS

1. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Depuis quinze ans (1984-1998), le rythme moyen de construction s'élève à environ 3 logements par an.

Les élus jugent ce rythme trop faible et estiment que l'offre de terrain pour la construction neuve à Weyer n'est pas suffisante en regard de la demande et souhaitent donc renforcer ce développement.

En revanche, dans le domaine de l'habitat ancien, la dynamique de renouvellement de l'habitat dont témoigne les projets de réhabilitation déjà réalisés doit se poursuivre.

2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Weyer ne dispose pas d'une configuration géographique permettant l'accueil de grandes entreprises, qui se réalisera plutôt dans le cadre de l'intercommunalité. Les besoins locaux sont donc limités.

Le site Sotralentz actuellement inoccupé offre de fait un secteur adapté pour l'activité. Cette zone devra être maintenue.

En matière d'activité commerciale, la survie du commerce local est un enjeu réel lié au dynamisme démographique et à l'évolution des habitudes de consommation.

Par ailleurs, les exploitations agricoles existantes à l'extérieur du village devront pouvoir s'étendre sans être concurrencées par le développement de l'habitat.

3. EQUIPEMENTS ET SERVICES (scolaires, sportifs et culturels)

La commune dispose d'équipements (scolaires, sportifs et culturels) suffisants pour accueillir un accroissement de la population à moyen-long terme. Afin d'améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie (liaison entre quartiers) mais également la sécurité, il apparaît nécessaire d'aménager les entrées principales du village (sur la RD40) ainsi qu'une partie de la rue Principale et de ses abords.

Par ailleurs, une aire de jeu et de rencontre devra être créée à proximité du lotissement Bill, sur des terrains communaux.

Les autres équipements d'infrastructures devront être réalisés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

4. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les besoins de protection sont clairement identifiés. Il s'agit :

- de la vallée de l'Isch (zones d'étalement) et des milieux humides de part et d'autre de l'Altmuelbach, ainsi que des zones à enjeu paysager notamment le vallon du Bruchgraben ou encore des éléments paysagers remarquables (haies, arbres isolés,...).
- du respect du site du village et ses façades patrimoniales.

⇒ Dans le cadre de cette révision, aucun besoin en matière transports n'a été répertorié.

II - LES OBJECTIFS

Les objectifs de la commune pour la présente révision s'articulent autour de quatre grands thèmes :

■ Un développement urbain mesuré et cohérent

La municipalité souhaite répondre à l'attente des familles qui désirent venir vivre à Weyer mais également offrir aux jeunes de la commune une solution de logement sur place.

Ainsi, il s'agit de rechercher des secteurs d'urbanisation future en tenant compte des différentes contraintes (relief, paysage, zone inondable,...) qui affectent le ban communal. Le dimensionnement de ces zones devra également s'opérer dans le respect de l'échelle villageoise ainsi que ses caractéristiques rurales.

■ Le renforcement de l'identité villageoise

Weyer offre un cadre de vie très agréable. Les élus souhaitent préserver la forte identité du cadre bâti, mais également améliorer la structure et le fonctionnement urbain.

■ La préservation de l'environnement et du paysage

L'environnement de Weyer est de qualité tant pour le paysage que pour la préservation des milieux. La municipalité a pour objectif de concilier développement urbain, prise en compte des risques d'inondation et préservation du site ainsi que des richesses écologiques et paysagères (abords des cours d'eau, ZNIEFF, prairie humide,...).

■ Le maintien des activités

L'agriculture représente un poids modeste en terme d'emplois, mais cette activité marque le paysage et témoigne de la tradition rurale du village. Il s'agira ainsi de maintenir les exploitations agricoles déjà implantées sur le ban communal.

Par ailleurs, afin d'assurer un certain dynamisme, la municipalité souhaite pouvoir accueillir sur son territoire, quelques entreprises à vocation artisanale ou tertiaire.

Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. chap. III).

*Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance
du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme*

III - COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente révision exposés ci-dessus, répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION :

1. Objectif d'EQUILIBRE :

. **entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant d'une part, et d'autre part, par la création de nouvelles zones d'extension. La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, etc...);

. **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture feront l'objet d'une protection accrue ; les secteurs destinés à l'implantation des sorties d'exploitations seront limités dans l'espace afin de respecter (comme pour le choix de localisation des futurs quartiers résidentiels) l'insertion dans le paysage. Les massifs forestiers seront individualisés sur le plan de zonage et accompagnés d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.

La protection des autres espaces naturels et paysagers sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

2. Objectif de DIVERSITE et de MIXITE SOCIALE :

A Weyer, commune de milieu rural, la **mixité sociale** est présente au travers de la propriété familiale qui permet à des personnes disposant de faibles ressources (personnes âgées disposant d'une retraite réduite, famille modeste, petits agriculteurs,...) de se loger.

Néanmoins, la question de la **diversité de l'habitat** se pose et doit être prise en compte. Notons que la municipalité, bailleur elle-même, joue déjà un rôle actif dans ce domaine. Par ailleurs la commune pourra, dans la limite de ses capacités financières, utiliser son Droit de Préemption Urbain pour élargir son parc locatif.

En ce qui concerne les équipements de service et de loisirs, les installations actuelles répondent aux besoins. Quant aux activités économiques, la commune place son action dans le champ de l'intercommunalité.

3. Objectif de PROTECTION :

Le projet de Weyer respecte le principe d'utilisation économe de l'espace.

La localisation de la principale zone d'extension future à proximité du centre ancien et des principaux équipements répond au souci « d'étoffer » la structure urbaine existante et d'éviter toute extension linéaire.

Le zonage et le règlement viseront à assurer la prévention des risques naturels et nuisances : ainsi, la zone inondable telle qu'elle a été délimitée dans le cadre du SAGEECE sera entièrement individualisée et accompagnée d'un droit des sols spécifique.

Les activités agricoles et économiques seront maintenues à une certaine distance de l'habitat afin d'éviter toute concurrence (en cas d'extension) et toute nuisance entre ces deux modes d'occupation du sol.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : instauration du permis de démolir, réglementation de l'aspect extérieur des constructions, mesures d'accompagnement paysagère, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, etc...).

Nota : le ban communal n'est concerné par aucune directive territoriale d'aménagement.

IV - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. HABITAT

▪ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

La réceptivité diffuse dans la partie déjà urbanisée du village peut être estimée à une dizaine de lots.

En outre, il existe un certain nombre de dépendances agricoles qui pourraient être réhabilités en logements ; ce potentiel reste difficilement quantifiables. L'entretien et la mutation des granges devraient apparaître à moyen terme comme un enjeu majeur pour la préservation du tissu bâti.

▪ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

Sur la base de 12 à 15 logement par hectares, les zones AU représentent un potentiel d'environ 55 logements.

▪ Offre potentielle

Le potentiel de nouveaux logements dégagé dans le cadre de cette révision s'élève autour de 65 logements. Il s'agit d'une programmation sur le long terme. Il conviendra de la gérer au mieux, et selon la capacité des équipements de la commune.

La municipalité a pour perspective de passer à un rythme de construction de 5 logements par an, donc d'accroître le rythme observé cette dernière décennie (3 log/an). A ce rythme, l'offre potentielle dégagée représente au maximum une douzaine d'années de développement.

2. POPULATION

Après une longue période au cours de laquelle la population communale n'a cessé de diminuer, la croissance démographique est redevenue positive entre 1990 et 1999. Cette croissance résulte principalement d'un solde migratoire largement positif ce qui témoigne de l'attractivité de Weyer.

La conjonction de ces éléments laisse penser que la population communale devrait continuer à évoluer de façon positive dans les prochaines années. Cette évolution est bien sûr largement liée au potentiel d'accroissement du parc de logements. On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels sur le ban communal atteint 65 logements.

Sur la base moyenne de 3 personnes par ménage, ce potentiel correspond sur le long terme à une augmentation d'environ 195 personnes portant ainsi la population de Weyer à 700 personnes.

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

3. ACTIVITES

Compte tenu du fait que le développement économique se réalisera préférentiellement à l'échelle intercommunale, l'espace réservé aux activités dans le POS actuel sera nettement diminué. Le site, sur lequel est déjà implanté un bâtiment sera voué à l'accueil de quelques entreprises artisanales ou tertiaires. Le bâtiment inoccupé actuellement devrait être repris prochainement ; quelques terrains situés plus à l'Ouest devraient apporter une réponse suffisante à la demande qui pourrait s'exprimer à plus long terme.

4. CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS

Une politique de requalification des espaces publics a été entreprise il y a quelques années avec notamment l'aménagement de la section centrale de la traverse ; cette action se poursuivra par l'aménagement de la route Principale et de ses abords (plantations et création d'un cheminement piéton reliant le lotissement Bill au centre ancien).

Il n'est pas prévu d'extension d'équipements de superstructure pendant la durée du P.L.U.

Les réseaux suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

5. ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fera l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

La zone inondable sera clairement délimitée et protégée de toute urbanisation.

Afin de répondre au besoin mais aussi de respecter le site (en évitant tout mitage paysager) l'espace réservé à l'implantation des bâtiments agricoles sera nettement diminué ; les constructions et installations agricoles n'étant admises qu'à proximité des bâtiments déjà existants.

La protection des espaces boisés et notamment les cortèges végétaux longeant les cours d'eau sera assurée par un classement en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle N.

Plus ponctuellement, certains éléments paysagers (haies, arbres isolés,...) feront également l'objet d'une protection.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

I- CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU de WEYER comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (UA, UB), les zones à urbaniser (zones IAU et IIAU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones N).

1. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement,...) existent ou sont en voie de réalisation. Dans ces zones, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes :

■ la zone UA

Cette zone correspond au centre ancien de Weyer.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de constructions et d'activités, à l'exception de celles incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

La préservation du patrimoine urbain, de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale le respect de l'identité villageoise ont amené à la définition d'un certain nombre de règles :

- . les démolitions seront soumises au permis de démolir ;
- . l'implantation des constructions : afin de garantir un effet de continuité visuelle, les bâtiments devront s'implanter suivant la ligne des constructions existantes, avec l'ouverture d'une certaine souplesse en cas de rupture de l'alignement.
Une exception à cette souplesse a été introduite pour l'ensemble des constructions implantées rue des Magasins : il s'agit en effet d'une ancienne grange dimière (divisée aujourd'hui en plusieurs habitations) dont la configuration architecturale est très caractéristique, la faisant figurer dans les éléments patrimoniaux forts de la commune. En effet, jadis, ce groupement de bâtiments était utilisé pour stocker la dîme des récoltes des contribuables du district.
- . la hauteur maximale des constructions a été fixée à R+1+comble; afin de respecter les espaces de vie voisins, les constructions annexes (non accolées au bâtiment principal) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres.
- . afin de ne pas introduire de rupture du front bâti existant le long des voies, mais aussi sans contraindre à la réalisation de gros volume, toute construction devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
- . l'aspect extérieur des constructions devra respecter le caractère des lieux avoisinants, l'harmonie des sites et paysages ainsi que les perspectives monumentales.

Cette réglementation a été durcie par rapport au POS en vigueur.

L'utilisation de certains matériaux et couleurs est interdite et les matériaux utilisés pour les constructions annexes devront être homogènes avec ceux de la construction principale. L'aspect extérieur de ces dernières a également été réglementées afin d'assurer leur intégration urbaine et paysagère.

Les toitures des volumes principaux ainsi que la couverture sont également réglementées.

Pour des raisons d'une part de morphologie et de fonctionnement urbain et d'autre part, de gestion économe des réseaux, seules les constructions annexes pourront s'implanter « en deuxième ligne », c'est-à-dire à l'arrière d'une construction déjà existante.

Afin de respecter l'environnement, les eaux usées et eaux pluviales devront obligatoirement s'écouler dans le réseau collectif.

Pour réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain :

- . les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins,
- . les aires de stationnement devront également correspondre aux besoins et être réalisées en dehors des espaces publics.

La réglementation des espaces libres répond à un souci de gérer la relation entre espace bâti et espace non bâti en imposant un traitement paysager.

Compte tenu de la densité de ce tissu, aucun coefficient d'occupation du sol n'a fixé.

La zone UA couvre une superficie de 11.5 ha soit 1% du ban communal. Cette superficie n'a pratiquement pas évolué par rapport à celle du POS actuel (11.9ha).

Notons que la zone UA comporte quelques constructions situées dans le périmètre inondable de l'Isch. Elles couvrent une superficie de 0.4ha et compte tenu de cette localisation particulière, font l'objet d'une limitation stricte de l'occupation du sol, applicable dans l'ensemble de ce périmètre : seuls l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés. En outre, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

■ la zone UB

Cette zone correspond aux extensions du centre ancien, réalisées soit de façon diffuse (« au coup par coup ») le long des voies existantes, soit sous forme organisée.

Elle présente des caractéristiques beaucoup moins homogènes qu'en zone UA et regroupe des constructions d'architecture variée. Comme pour le centre ancien, les occupations et utilisations du sol admises en UB sont diverses et respectent le caractère résidentiel de la zone.

Les règles applicables à UB tiennent compte de la configuration du bâti existant.

Plusieurs règles déjà édictées en UA ont été reprises dans cette zone (justification identique) pour : les réseaux techniques, la réglementation des espaces libres, ou encore l'aspect extérieur des constructions.

Si la hauteur maximale des constructions annexes a été maintenue à 5 mètres, celle des constructions principales en revanche a été ramenée à 10 mètres (conformément à la situation existante).

Compte tenu de l'existence de plus de dents creuses dans cette zone qu'en centre ancien, le principe de non construction en deuxième ligne a été précisé : les bâtiments principaux devront s'implanter dans les 35 premiers mètres comptés à partir de l'emprise publique. Au-delà de cette distance,

seules les constructions annexes seront autorisées, à condition qu'elles respectent certaines règles définissant leur aspect extérieur et dimensions et garantissant ainsi le respect du voisinage et leur intégration paysagère.

Les règles d'implantation laissent plus de souplesse en raison de la grande diversité actuellement observée.

En raison de l'existence d'une certaine marge de manœuvre, deux places de stationnement par logement devront être réalisées.

Les règles ci-dessus évoquées répondent aux objectifs d'urbanisme retenus par la municipalité et ne nécessitent pas de fixer en outre de coefficient d'occupation du sol.

La zone UB située au Sud du village comporte une portion située en zone inondable. Comme en zone UA, son droit des sols est très restrictif : seuls l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés. En outre, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

La superficie de la zone UB atteint 16.2ha ce qui représente 1.3% du territoire communal, soit une évolution de +1.4ha par rapport au POS en vigueur.

2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU sont des zones « en mutation ». Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le zonage proposé dans le cadre de cette révision distingue les zones IAU, IAUX et les zones IIAU.

■ la zone IAU urbanisable à court-moyen terme

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court-moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation.

D'une superficie de 3.8ha, la zone AU située à l'Ouest du tissu urbain représente le site de développement privilégié du village ; sa localisation a fait l'objet d'une étude fine par le biais d'une analyse multi-critères (insertion urbaine et paysagère, contraintes, occupation du sol, etc...). Ce secteur est actuellement occupé par des prés sous vergers ainsi que des terres cultivées.

Sa partie la plus élevée située dans son extrémité Sud-Ouest fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé en raison d'un relief tourmenté et de la présence d'arbres qu'il convient de maintenir pour assurer l'intégration dans le site des futures constructions.

La limite Sud de cette zone se base sur l'actuel chemin rural, voué à terme, à se transformer en voie urbaine ; en effet, une urbanisation de part et d'autre de cet axe ne pose pas de problème d'insertion paysagère et permettra d'améliorer le fonctionnement urbain puisqu'il s'agira du seul accès possible depuis la RD. Par ailleurs, c'est également sous cette voie que passera l'ensemble des réseaux.

L'accès aux parcelles agricoles situées au Sud se rétabli par le biais d'un aménagement au-dessus du fossé (busage) depuis le chemin d'exploitation.

Deux autres zones d'extension, plus modestes en terme de superficie ont été dégagées dans la partie Nord-Est du tissu urbain : une zone de 0.7ha, rue des Suisses et de 1.6ha de part et d'autre du chemin d'exploitation se greffant sur la RD40.

Les réseaux techniques existant à la périphérie immédiate de ces zones présentent une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions.

La réglementation de l'utilisation du sol a été rédigée en fonction de la vocation principale de la zone qui sera l'habitat ; d'autres occupations et utilisations seront également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel.

Les caractéristiques des accès et voies futurs seront dimensionnées afin d'assurer une certaine sécurité et un bon fonctionnement, objectif également visé à travers la mise en place de normes de stationnement.

Le programme d'aménagement de la zone située rue de l'Etang devra obligatoirement prévoir un système viaire partant de l'emplacement réservé n°1 pour desservir la zone et qui rejoindra le chemin d'exploitation situé plus à l'Est (bordant la limite Ouest de la zone UB rue de l'Etang). Le respect de ce principe permettra à très long terme d'étendre l'urbanisation à l'Ouest de ce chemin d'exploitation.

Les conditions dans lesquelles les terrains seront desservis par les réseaux ont été déterminées en fonction des préoccupations environnementales.

Les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur applicables à la zone AU entraîneront une urbanisation qui se fera dans un esprit de continuité par rapport à la zone UB voisine.

D'un point de vue architectural, un panel plus large est autorisé. En effet, s'agissant d'un nouveau quartier d'habitation, l'architecture contemporaine pourra s'y exprimer à condition que les formes recherchées restent dans un volume défini (identique pour l'ensemble des constructions) par des règles de hauteur et pente maximale de toiture.

La zone AU couvre une superficie totale de 6.1ha, soit 0.5% du ban communal. Par rapport au POS en vigueur, cette surface a été augmentée de 3.3ha.

■ la zone IAUX urbanisable à court-moyen terme

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil de constructions et installations à vocation d'activités économiques.

Une première zone est située en face du village, de l'autre côté de l'Isch et englobe l'ancien bâtiment Sotralenz actuellement en cours de vente.

D'une superficie de 6.2ha, elle est actuellement occupée par des prés.

Si cette zone bénéficie de la desserte en eau et assainissement (reliée aux réseaux collectifs), son classement en zone d'extension future plutôt qu'en zone urbaine se justifie par le fait que la voie d'accès est aujourd'hui privée.

La majeure partie des terrains (côté Ouest) étant remblayés à une hauteur uniforme, ils ne peuvent être inondables ; c'est pourquoi, le règlement autorise l'extension ou l'implantation de nouveaux bâtiments sur l'ensemble de cette zone, même ceux intégrés « sur le papier » dans le périmètre inondable, mais qui « sur le terrain » compte tenu de cette caractéristique sont protégés d'une éventuelle crue. En revanche la partie Est du site n'a pas été remblayée ; la partie inondable a donc été exclue de toute constructibilité.

En raison de la vulnérabilité paysagère du site (très exposé visuellement et située en vis-à-vis du village), l'extension des constructions vers l'Est devra être obligatoirement accompagnée de plantation d'arbres à hautes tiges afin de minimiser leur impact paysager.

Une deuxième zone IAUX (0.4ha) a été délimitée dans la partie Est du territoire, entre la RN61 et la limite communale avec la localité de Drulingen. Cette zone est en fait le prolongement du lotissement d'activité de Drulingen et permettra l'éventuelle extension d'une entreprise existante. En revanche, sa superficie a été diminuée par rapport au POS en vigueur en raison du périmètre de la zone inondable de l'Isch qui jouxte la partie Sud du secteur.

Au total, par rapport au POS en vigueur, l'ensemble de cette zone réservée aux activités économiques a été nettement diminuée (passant de 9.8 ha à 6.5ha) :

- la zone existante au Nord-Est du lieu-dit « Pferch » a été supprimée en raison de son caractère inondable,

- la zone localisée de l'autre côté de l'Isch au lieu-dit « Rotstuden » a été nettement réduite en raison d'une part de son fort impact paysager et d'autre part, d'une demande locale moins importante qu'au moment où l'entreprise Sotralentz occupait le site.

Nota : la zone INA3 inscrite au POS et destinée à la réalisation d'une piscine intercommunale n'a pas été maintenue en raison de l'abandon de ce projet.

■ la zone IIAU urbanisable à long terme

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation à long terme.

Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

Le classement en zone IIAU plutôt qu'en zone IAU permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension. En effet, contrairement à la zone IAU, la zone IIAU est inconstructible dans l'immédiat.

Elle constitue une sorte de « réserve foncière » et sera ouverte à l'urbanisation au moment opportun, c'est-à-dire lorsque l'opération située au Sud sera terminée.

D'une superficie de 0.9ha, elle est actuellement occupée par des vergers très bien entretenus ; cette zone constituera dans un premier temps un « poumon vert » au milieu de l'espace bâti.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

Aucune zone IIAU n'existe au POS en vigueur.

L'ensemble des zones à urbaniser (IAU, IAUx et IIAU) couvre une superficie de 12ha ce qui représente 1% du territoire communal, essentiellement prélevé sur le domaine agricole.

3. La zone agricole

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur site. Elle a pour finalité première, la préservation de la richesse agricole du territoire communal.

La zone A (à l'exclusion du secteur Aa) couvre 810.1ha et sa réglementation vise à protéger cet espace de toute construction et installation quelque soit son usage (même agricole).

Les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole ont été réduites par rapport au POS en vigueur dans lequel l'ensemble de la zone agricole pouvait accueillir ce type de bâtiments.

Ainsi, tout comme pour le choix des futures zones d'habitat, la localisation de ces dernières s'est faite dans le but de minimiser leur impact dans le paysage.

C'est pourquoi, les nouveaux bâtiments agricoles ainsi que les habitations liées à cette activité, ne pourront s'implanter que dans les secteurs Aa d'une superficie de 9.3ha et localisés autour des cinq exploitations déjà existantes.

Ces délimitations ont été faites de manière à permettre une extension des bâtiments existants, sans entraîner de concurrence avec l'habitat et sans créer de mitage paysager.

Les règles de hauteur et d'aspect extérieur des éventuelles habitations, dépendances et constructions annexes ont été instaurées afin de garantir une bonne intégration dans le site.

Objectif également visés à travers la réglementation des bâtiments à usage agricole qui tient compte également des « contraintes techniques » liées à ce type d'activité (matériaux utilisés, hauteur, pente de toiture,...).

Les règles d'implantation des constructions tiennent compte de la configuration bâtie existante et fixent les distances à respecter par rapport à certaines infrastructures (route départementale) et/ou « contraintes naturelles » (forêt, cours d'eau, fossés,...).

Les conditions dans lesquelles les terrains seront desservis par les réseaux ont été déterminées en fonction des préoccupations environnementales.

Les caractéristiques des accès et voies futurs seront dimensionnées afin d'assurer une certaine sécurité et un bon fonctionnement.

Dans un souci de cohérence par rapport aux zones urbaines et à urbaniser, chaque logement devra être accompagné d'au moins deux places de stationnement réalisées en dehors du domaine public.

Une partie de la zone agricole est située dans le périmètre inondable de l'Isch. Le droit des sols est très restrictif dans ce secteur : seuls l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés. En outre, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

4. Les zones naturelles et forestières

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

La zone N proprement dite (à l'exclusion de tous les secteurs) atteint une superficie de 2.4 ha et couvre le « poumon vert » traversé par le Bruchgraben et son cortège végétal, situé entre les deux noyaux urbains.

Cette rypisylve fait d'ailleurs l'objet d'une protection accrue avec un classement en Espaces Boisés Classés au titre de leur intérêt écologique et paysager.

Aucune occupation et utilisation du sol n'est admise dans cette zone à l'exception de celles à vocation d'infrastructures ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

La zone N comporte cinq secteurs présentant une spécificité particulière :

■ secteur Na

Il couvre d'une part l'étang de pêche et ses abords et d'autre part, la prairie humide de l'Altmuehlbach située en limite Sud du ban communal et présentant un intérêt écologique ; sa partie lorraine est d'ailleurs classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

La prairie à orchidées (2.1ha) localisée près du massif forestier du Rebberg, également intégrée dans ce secteur Na.

■ secteur Nb

Ce secteur couvre une superficie totale de 4.1ha.

Il s'agit d'une part, d'un site situé en limite Sud du lotissement Bill, à vocation de coulée verte, avec possibilité de l'agémenter d'un cheminement pédestre qui reliait la future aire de jeu (localisée à l'extrémité est) et le centre du village.

D'autre part, le terrain de football est également inclus dans cette zone.

■ secteur Nba

Localisé au Sud du cimetière, ce secteur fait actuellement office de dépôt de matériaux.

La municipalité souhaite le réhabiliter et l'aménager en espace public. Dans cet espace, seuls deux types d'équipements seront autorisés : des aires de stationnement ainsi que des conteneurs destinés à la collecte des déchets. Afin d'assurer l'intégration dans le site, ces derniers devront être accompagnés d'aménagements paysagers.

Ce secteur couvre une superficie de 0.6ha.

■ secteur Nf

Il englobe l'ensemble des massifs forestiers : le bois du Reberg et les forêts de Sitterwald, de Salst et de Rissholtz, situés principalement en périphérie du ban communal.

Recouvrant environ 20% du ban communal, sa réglementation correspond strictement aux besoins liés à la forêt.

■ secteur Ng

Il s'agit d'un site de 9.5ha situé dans la partie Sud-Ouest du ban communal et actuellement occupé par des terres agricoles.

Réservé à l'ouverture d'une carrière, son droit des sols se limite strictement à cette activité.

Notons que ce projet est compatible avec le schéma départemental des carrières.

II - COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

La localisation des zones d'extension tant à vocation d'habitat qu'à vocation d'activité sont programmées sur les espaces les plus favorables.

L'espace non bâti est en outre préservé en délimitant les zones potentielles de sortie d'exploitations agricoles.

CHAPITRE 4

RESPECT DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT

1. Les principes énoncés par l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme définit les principes d'équilibre entre aménagement et protection, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, et l'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Le Plan Local d'Urbanisme de Weyer ci-dessus évoqué est compatible avec ces dispositions.

Informations en attente

II. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Informations en attente

III. AUTRES INFORMATIONS

Informations en attente

CHAPITRE 5

INCIDENCES DU P.L.U.

I. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 1192 hectares :

- zones urbanisées (UA, UB) : 27.7 ha
- zones à urbaniser (AU) : 13.2ha
- zones agricoles (A) : 818.5 ha
- zones naturelles et forestières (N) : 332.6 ha

1. Sur l'environnement bâti

Le P.L.U. aura comme principale incidence, la pérennisation du tissu bâti traditionnel.

En effet, le règlement des zones urbaines reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'une continuité visuelle dans l'alignement des constructions et le refus de l'urbanisation en deuxième ligne,
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, implantation,...).

Ceci correspond au souhait de la commune de préserver la valeur patrimoniale du bâti, et d'éviter toute mutation de la silhouette du village.

La zone UA est également concernée par l'instauration du permis de démolir, destiné à prévenir des destructions-reconstructions non conformes à la logique patrimoniale du P.L.U. .

Par ailleurs, au titre de l'article L.123-1. 7^{ème} du Code de l'Urbanisme l'élément bâti (banc-reposoir napoléonien) repéré au plan de zonage, est protégé par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de cet élément étant interdite.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est limitée dans l'espace, en l'occurrence autour des exploitations déjà existantes afin de préserver le paysage communal de tout mitage paysager.

Plus globalement, le site naturel est préservé puisque les futures zones d'extension jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant.

2. Sur l'environnement naturel

La création des zones AU entraînera à long terme, la disparition de 13 hectares de surface naturelle, soit seulement 1 % de l'ensemble du ban communal.

Leurs localisations ne remettent en cause la viabilité d'aucune exploitation existante qui dispose chacune d'un potentiel d'extension sans être concurrencée par l'habitat.

Seul le site de développement privilégié de l'habitat au Sud-Ouest du village touche une exploitation agricole en particulier sans pour autant remettre en cause son équilibre puisque ramenée à l'ensemble de sa surface exploitée, la zone AU ne représente que 3%.

Les zones agricoles représentent 69% du ban communal.

Les zones naturelles couvrent 331.6ha du ban communal ; aucun secteur d'intérêt écologique n'est touché par l'extension de l'espace urbanisé. En effet, toutes les zones naturelles d'intérêt paysager et/ou écologique (prairie humide de l'Altmuehlbach, prairie aux orchidées, l'étang et ses abords,...) sont protégés ainsi que « le poumon vert » situé entre les deux entités urbaines de Weyer et au milieu duquel s'écoule le Bruchgraben.

Par ailleurs, au titre de l'article L.123.1. 7^{ème} du Code de l'Urbanisme, le marronnier accompagnant le banc-reposoir napoléonien et les haies situées aux deux entrées du village sont repérées au plan de zonage. Elles sont protégées par l'obligation de maintenir leur aspect malgré les éventuelles modifications.

La zone inondable de l'Isch ainsi que les secteurs humides le long des fossés seront préservés de toute nouvelle urbanisation.

Tous les massifs boisés sont classés en zone naturelle Nf.

Certains éléments remarquables font l'objet d'une protection accrue au titre des Espaces Boisés Classés (3ha du ban communal).

Enfin, les grands axes du paysage, entrées du village et vues patrimoniales sont préservés.

La zone IAUX (dont la superficie a par ailleurs été diminuée par rapport au POS en vigueur) entraîne une urbanisation en vis-à-vis du village, dans un site exposé paysagèrement. C'est pourquoi, l'extension des bâtiments dans la partie Est du secteur devra obligatoirement être accompagnée de plantations d'arbres à hautes tiges.

CHAPITRE 6

SUPERFICIES

I. SUPERFICIES DU PLU

1. Les zones urbaines

Dénomination des zones	Superficie en ha	En %/ au ban communal
UA	11.5	1
UB	16.2	1.3
TOTAL DES ZONES URBAINES	27.7	2.3

2. Les zones à urbaniser

Dénomination des zones	Superficie en ha	En %/ au ban communal
IAU	6.1	0.5
IAUX	6.2	0.5
IIAU	0.9	0.07
TOTAL DES ZONES AU URBANISER	13.2	1.1

Superficie totale du ban communal : 1192 ha

3. Les zones naturelles et forestières

Dénomination des zones	Superficie en ha	En %/ au ban communal
N	2.4	0.2
Na	83.7	7
Nb	4.1	0.3
Nba	0.6	0.1
Ng	9.5	0.8
Nf	232.3	19.5
TOTAL DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	332.6	27.9

4. Les zones agricoles

Dénomination des zones	Superficie en ha	En %/ au ban communal
A	809.2	67.9
Aa	9.3	0.8
TOTAL DES ZONES A	818.5	68.7

**Superficie totale du ban
communal : 1192 ha**

5. Les espaces boisés classés

Leur superficie totale atteint 3ha.

4. Evolution de la superficie des zones entre le POS initial et la présente révision

Désignation des zones	SUPERFICIE EN HECTARES		
	Au POS initial	Au PLU	Evolution
Zones urbaines			
UA	11.9	11.50	-0.40
UB	13.98	16.45	+2.48
UX	0.6	suppression	-0.60
TOTAL	26.48	27.96	+1.48
Zones à urbaniser			
IAU (ex INA1)	2.8	5.94	+3.14
IAUX (ex INA2)	9.8	6.20	-3.60
INA3	8.2	suppression	-8.20
IIAU	/	0.90	+0.90
TOTAL	20.8	13.04	-7.76
Zones agricoles			
A (ex NC)	900.2	818.40	-81.80
Zones naturelles et forestières			
N (ex ND)	244.5	332.6	+88.10

Superficie totale du ban communal : 1192 ha