



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

## Communauté de Communes du Pays Rhénan

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## ELEMENTS DE JUSTIFICATIONS

---

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT PROVISOIRE

Mai 2017

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**  
9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42  
**www.adeus.org**  
E-mail [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



Note méthodologique :

*Les pièces justificatives et l'évaluation environnementale n'ont pas encore été élaborées dans leur ensemble. Elles seront construites en lien avec l'avancée des travaux du PLUi portant sur le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*Ces pièces justificatives détailleront en plusieurs grands volets :*

- *Les explications des choix retenus pour établir le PADD ;*
- *L'exposé des motivations des OAP ;*
- *L'exposé des motivations du règlement.*

*La présente pièce constitue un extrait spécifique à la consommation foncière et aux zones d'urbanisation future. Ces éléments seront intégrés dans les pièces justificatives ultérieures. L'objectif de ces éléments est d'apporter un premier niveau de lecture global de la prise en compte du PLU des impératifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Ces explications, non exhaustives, s'appuient sur l'état d'avancement actuel du dossier.*



## A. LES ZONES A URBANISER

---

Trois temps différents ont guidé les choix du PLU en matière de zone d'urbanisation future. Le présent chapitre est structuré selon ces trois temps :

- **Combien ?**

Cette première partie expose les motivations de calibrage des zones AU, en réponse aux besoins du territoire exprimés dans le PADD. C'est le chapitre 1 " Calibrage des zones AU ".

- **Où ?**

Une fois que les volumes globaux ont été définis, cette seconde partie expose les choix d'organisation territoriale et de localisations des zones d'urbanisation future, en lien avec les orientations du PADD. C'est le chapitre 2 " Choix de localisation des zones AU ".

- **Comment ?**

Cette troisième partie expose les choix de délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique. C'est le chapitre 3 " Principes de délimitation des zones AU ".

# 1. CALIBRAGE DES ZONES A URBANISER (« COMBIEN ») ?

---

## 1.1. Zones à urbaniser à dominante d'habitat

### 1.1.1. Répartition dans/hors enveloppe urbaine

Les zones AU mixtes à dominante d'habitat permettent la mise en œuvre prioritaire des orientations du PADD en matière d'ambition démographique, à travers leur volume global et leur répartition sur le territoire. Cette ambition se traduit principalement par un objectif annuel de production de logements (en moyenne 280 à 290 logements par an) soit un total de l'ordre de 4700 à 4900 logements à l'horizon du PLU (période 2013-2030).

Pour répondre à l'ambition démographique portée par le PADD, deux principales formes d'urbanisation sont programmées :

- l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (par densification ou par mutation du bâti existant) ;
- les extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine.

#### ▪ L'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine

Elle est recherchée prioritairement afin de mettre en œuvre l'orientation fondamentale du PADD, de modérer la consommation foncière et limiter l'étalement urbain.

Les potentialités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine sont décrites dans le diagnostic territorial (*partie III, "le foncier"*). Elles comprennent à la fois la densification (donnant lieu à une consommation foncière) et la mutation du bâti existant (utilisation des propriétés préalablement bâties, ne générant pas de consommation foncière).

Le diagnostic montre que ces potentialités ont constitué une source importante de production de logements nouveaux dans les années précédentes. Pour rappel, durant les 10 dernières années (période 2003-2013) ont été produits sur l'ensemble du territoire :

- Environ 450 logements en densification, soit 45 logements par an en moyenne ;
- Environ 540 logements en mutation, soit 54 logements par an en moyenne ;
- Un total d'environ 1000 logements en densification et en mutation, soit 100 logements par an en moyenne.

A l'horizon du PLU, la densification et la mutation vont continuer à jouer un rôle dans la production de logements nouveaux. Les travaux préparatoires au PLU ont cherché à objectiver cette hypothèse et à estimer ce potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Pour la partie « densification », il est évalué à environ 120 hectares. Dans ce potentiel, près de 25 % (29 hectares) se trouvent compris dans des zones à urbaniser. Ce volume constitue néanmoins un théorique « brut » : il ne signifie en aucun cas que l'ensemble de ces espaces (très majoritairement du foncier privé) seront urbanisés à horizon du PLU.

Le PLU pose comme hypothèse que, à l'horizon 2030, l'enveloppe urbaine continuera de permettre la production de logements, dans des volumes au moins équivalents à ceux observés durant la dernière décennie. L'ambition du PLU est que, à travers les leviers règlementaires mis en place, le nombre de logements produits au sein de l'enveloppe urbaine puisse augmenter.

L'hypothèse retenue est que cette augmentation soit au moins égale à  $\pm 30\%$  par rapport à la période 2003-2013, **soit un total de 2200 logements sur la période 2013-2030.**

Si la proportion entre densification et mutation reste stable par rapport à la période d'observation 2003-2013 (environ 50% chacun) cela permettrait, sur cette base d'augmentation, la réalisation d'environ 1100 logements en densification entre 2013 et 2030. Le potentiel identifié dans le diagnostic étant d'environ 120 ha, et à raison d'une densité moyenne cible de 25 logements par hectare, ces 1100 logements en densification mobiliseraient près de 45 % du potentiel foncier identifié.

Le PLU facilite cette urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante de différentes manières, à travers notamment :

- Une augmentation globale des droits à construire par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs. Ces possibilités de densification des tissus urbains sont modulées suivant les formes urbaines en place : par exemple, les droits à construire sont globalement plus importants dans des secteurs favorables en cœur de communes (zones UA et UB notamment), que dans les secteurs d'habitat individuel de type lotissement (où la forme urbaine en place permet plus difficilement une densification dans les conditions actuelles du marché). Ils sont également plus importants dans les pôles urbains que dans les villages ;
- Une maîtrise des zones d'urbanisation future en extension de manière à ne pas créer un « appel d'air » vers les périphéries et à générer une « pression » plus importante à la densification de l'existant ;
- Des zones à urbaniser « AU » au sein de l'enveloppe urbaine, **à hauteur de 29 hectares au total**, complétées d'orientations d'aménagement et de programmation. A travers ce choix, le PLU donne un levier permettant d'optimiser davantage l'urbanisation future de ces secteurs que s'ils avaient été classés en zone urbaine (risque d'une urbanisation diffuse au " coup par coup "). L'exemple ci-après illustre ce cas de figure, et l'évolution proposée par le PLU intercommunal dans ce sens.

Outre les leviers règlementaires mis en place, la production de logements sera également fortement dépendante du marché. Il appartiendra au suivi du PLU de mesurer si la mutation et la densification du bâti s'opère effectivement dans les proportions envisagées ou non, et de faire évoluer le document d'urbanisme si nécessaire.

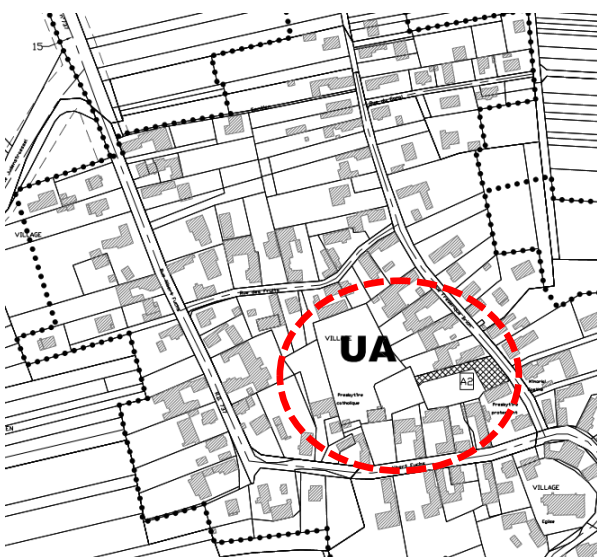
Photo aérienne (Source : Google)



**1** Ancien cœur d’îlot au sein duquel une construction s’est implantée (urbanisation au coup par coup). La localisation centrale de la construction au sein du secteur rend difficile son optimisation urbaine ultérieure.

**2** Cœur d’îlot équivalent au cas numéro 1, actuellement non bâti et classé en zone urbaine au document d’urbanisme communal, que le PLU intercommunal classe en zone IAU en proposant un aménagement d’ensemble via une OAP, afin d’optimiser l’urbanisation future.

Extrait du PLU communal

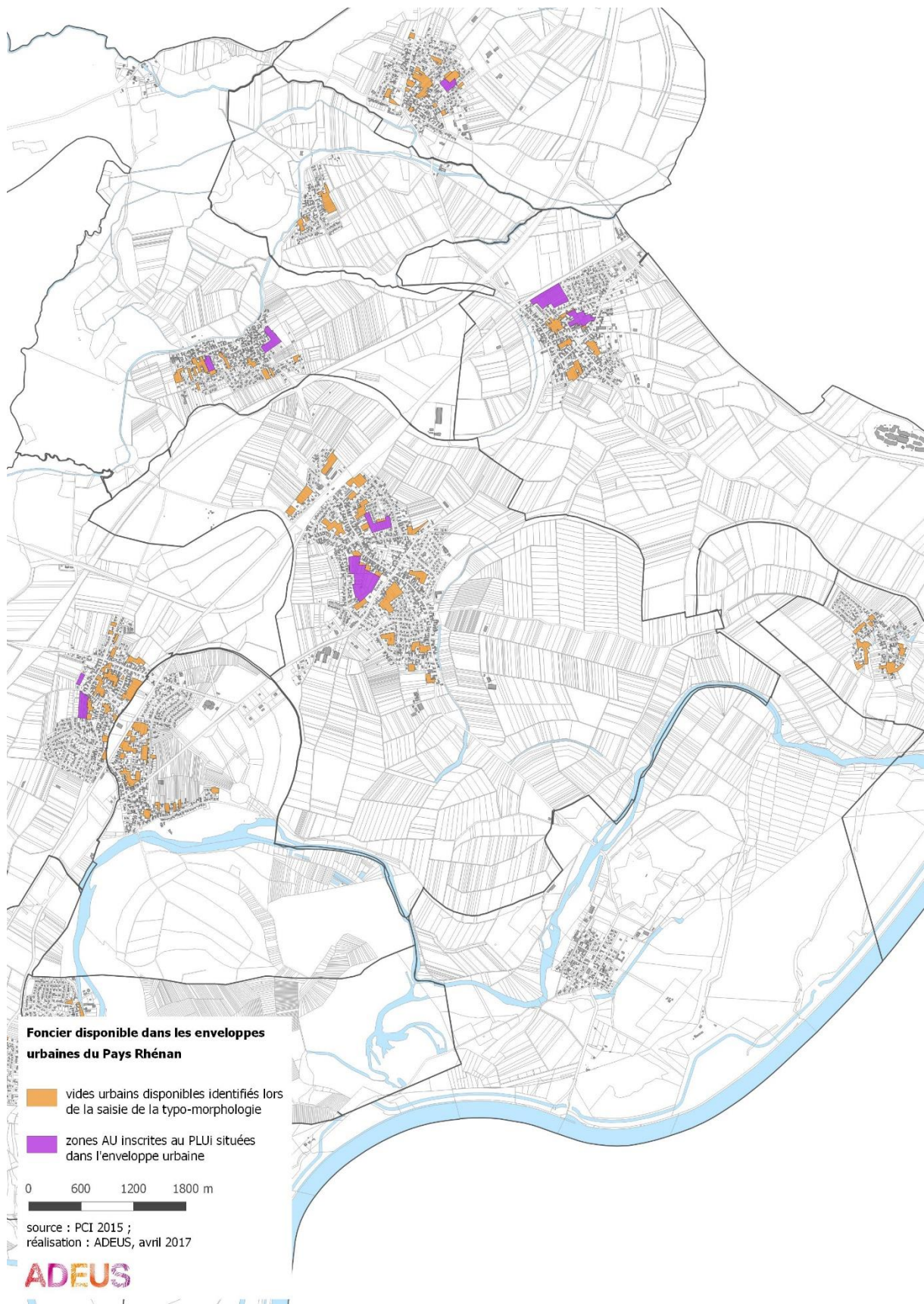


Extrait du PLU intercommunal

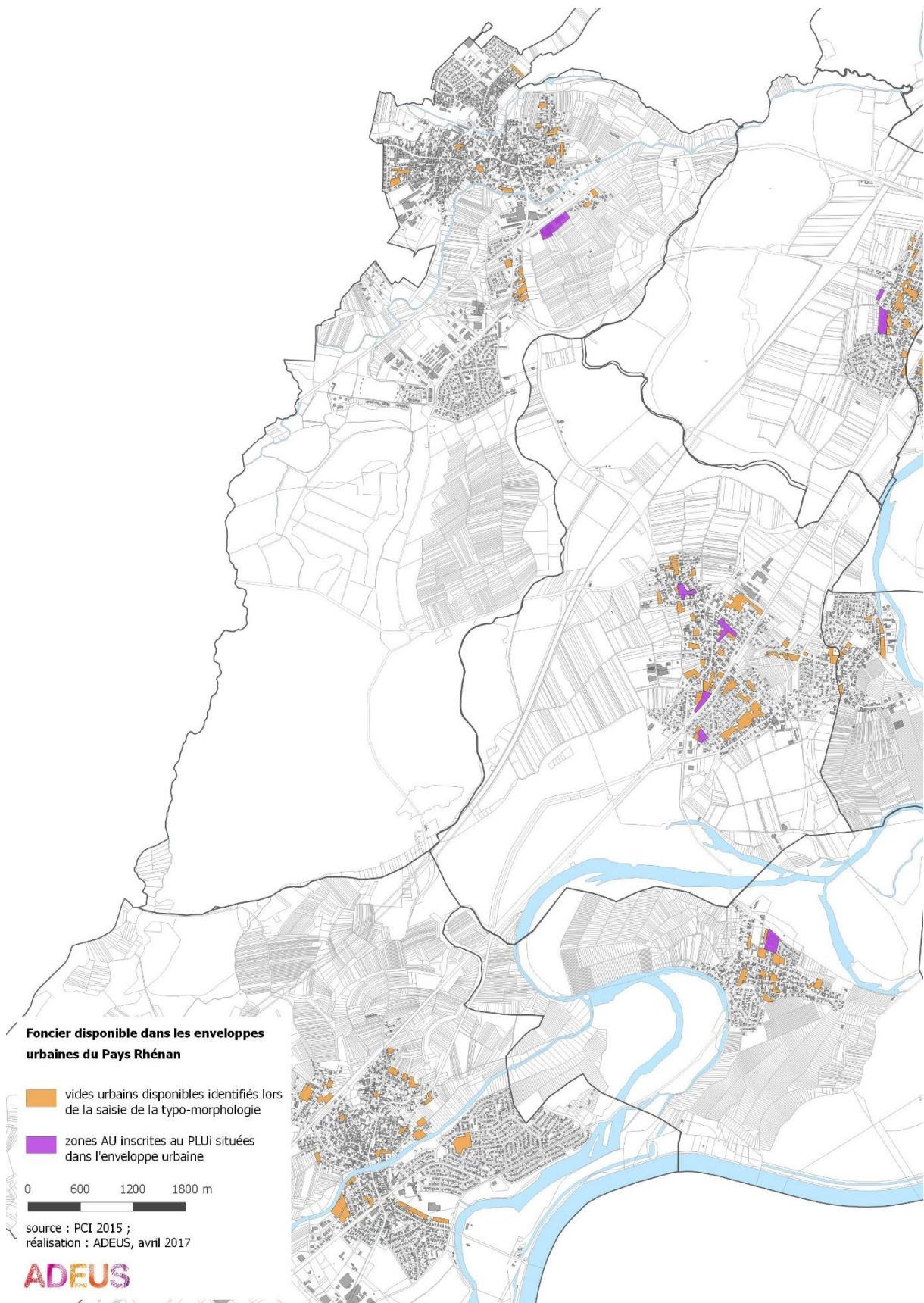




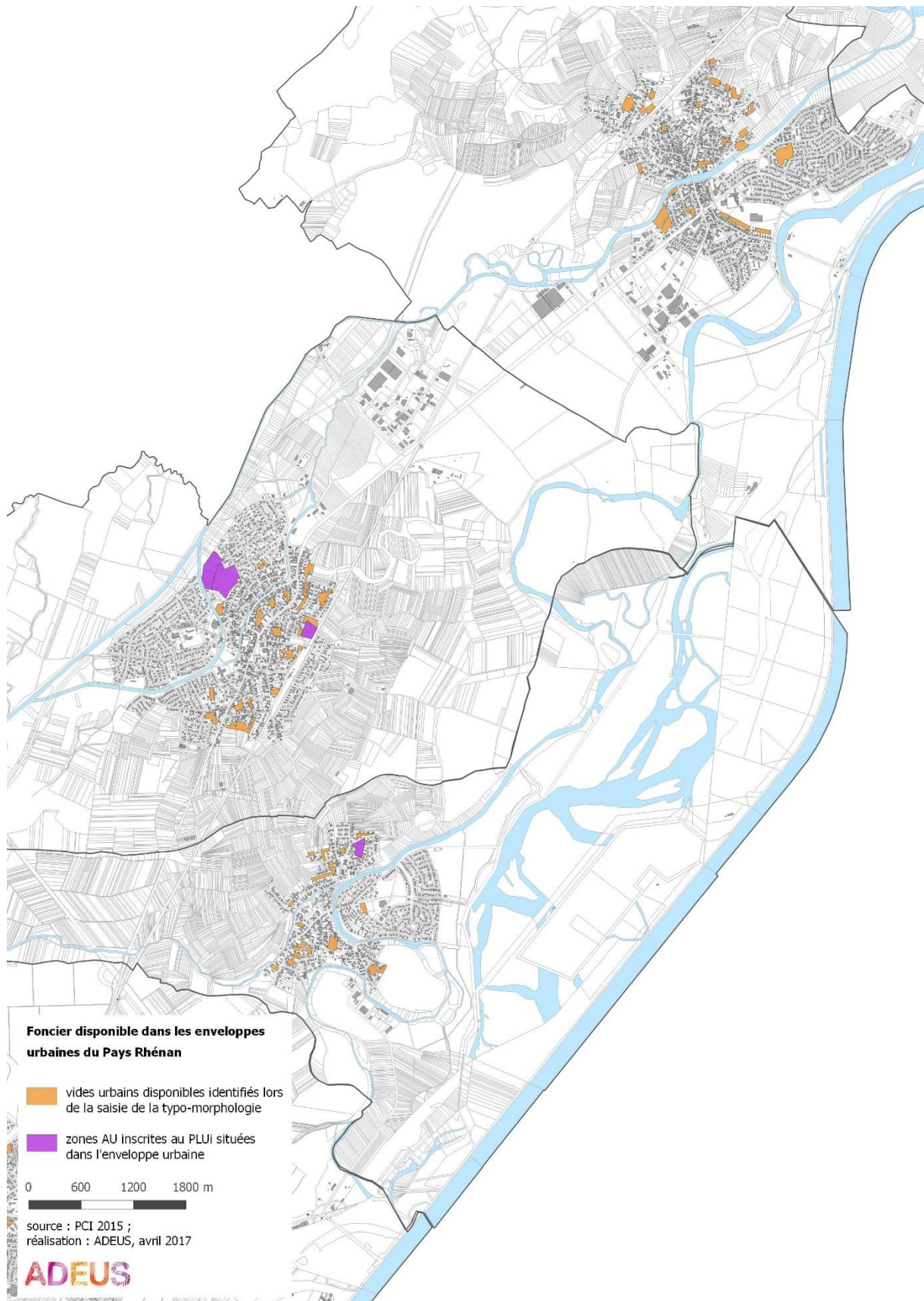
Carte n°1. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Nord)



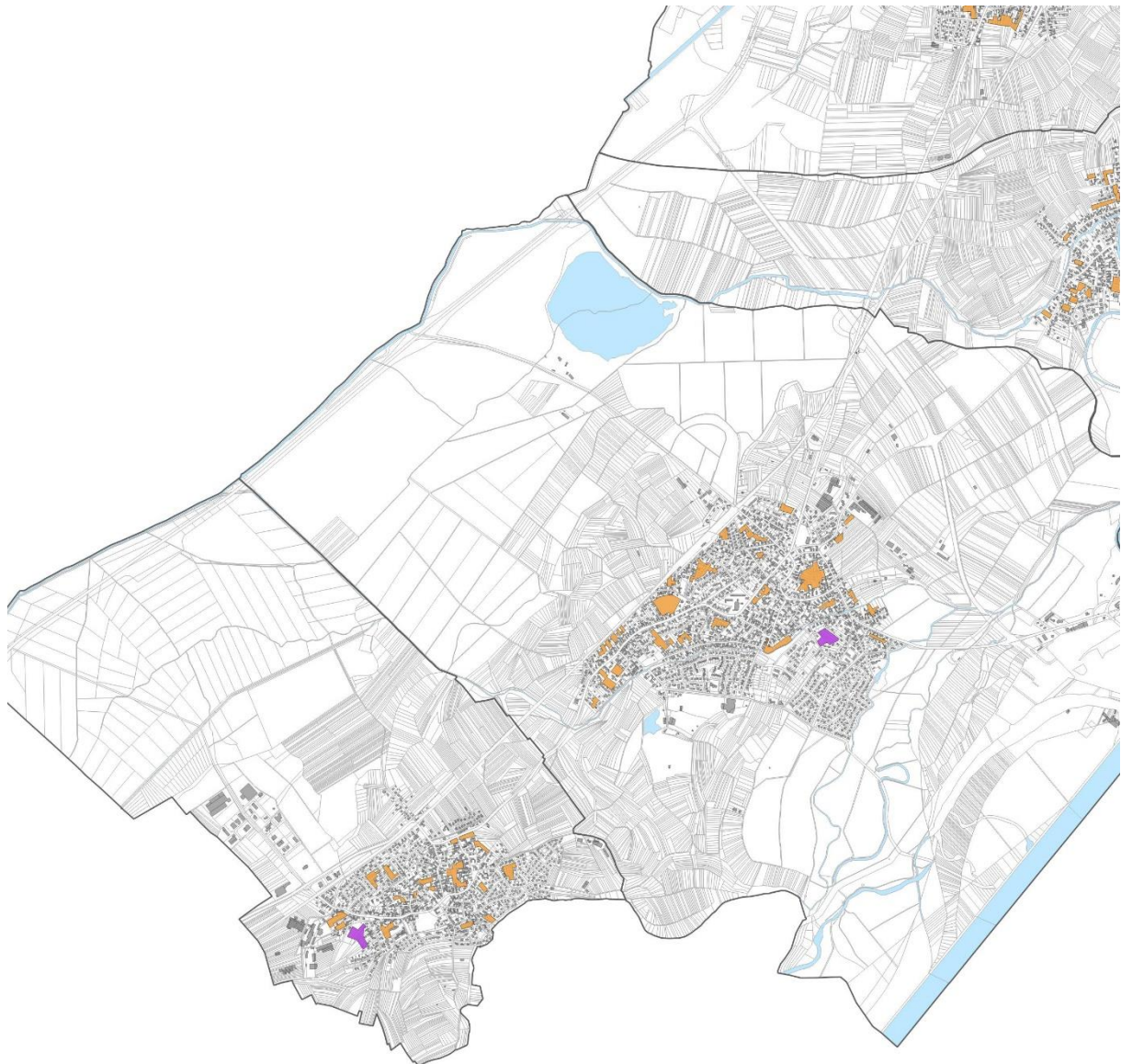
Carte n°2. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Nord-Ouest)




Carte n°3. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Centre)



**Carte n°4. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Sud)**



**Foncier disponible dans les enveloppes urbaines du Pays Rhénan**

 vides urbains disponibles identifiés lors de la saisie de la typo-morphologie

 zones AU inscrites au PLUi situées dans l'enveloppe urbaine

0 600 1200 1800 m



source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

Toutefois, le potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre à lui seul aux divers besoins du territoire énoncés au PADD et, notamment, la production de 4700 à 4900 logements à l'horizon du PLU, pour plusieurs raisons :

- un potentiel d'espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine insuffisant, au regard des objectifs de construction de logements et du point d'équilibre recherché entre la densification et préservation de la qualité du cadre de vie ;
- un phénomène de renouvellement urbain relativement lent et complexe, dépendant de nombreux paramètres. Les délais de réalisation de telles opérations sont généralement plus longs que pour les extensions urbaines, en raison notamment des contraintes foncières inhérentes à leur position au sein de tissus urbains déjà constitués, aux contraintes de leur insertion urbaine ou aux contraintes environnementales (pollutions dans le cas de friches d'activités par exemple, etc.) ;
- un objectif d'économie du foncier qui ne peut se faire brutalement au seul bénéfice de l'enveloppe urbaine existante. D'une part, il en résulterait un fort ralentissement de la construction et une potentielle crise du logement le temps que ces opérations complexes soient ouvertes à l'urbanisation ;
- de la nécessité de prévoir des extensions urbaines pour certaines fonctions du territoire qui s'intègrent mal dans un environnement résidentiel, par exemple les activités économiques pouvant générer des nuisances : pour ce type de fonctions, des zones en extension de l'enveloppe urbaine ont été retenues.

En conséquence, le PLU fait le choix d'offrir, en parallèle, des espaces d'extension à l'enveloppe urbaine existante.

#### ▪ **Les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine**

Compte tenu du fait que ces extensions sont en général plus " simples " à mettre en œuvre d'un point de vue technique et économique, leur volume global doit être calibré au plus près des besoins et ne pas faire l'objet d'excès, au risque que les efforts portés sur les projets au sein de l'enveloppe urbaine, en général plus complexes à mettre en œuvre, s'orientent vers les périphéries urbaines. Inversement, définir des zones d'extensions trop limitées, risquerait de générer de la pénurie et donc, un impact économique (augmentation importante du coût du foncier) et une baisse d'attractivité résidentielle.

Le PLU fixe ainsi un volume d'environ 140 hectares de zones à urbaniser pour de l'habitat, en extension de l'enveloppe urbaine, pour compléter ses capacités de développement et assurer les conditions de réussite de ses objectifs. La répartition des zones par communes figure dans le tableau et la carte ci-après.

Cette surface permettrait, de façon théorique, la production d'environ 3700 logements. Comme pour la densification, l'ensemble de ces surfaces ne pourra être urbanisé à horizon du PLU et répondre aux objectifs de production de logements exprimés dans le PADD. Ce volume de 140 hectares intègre

ainsi une marge de manœuvre permettant de tenir compte des nombreux aléas pouvant potentiellement remettre en question l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, notamment :

- la maîtrise foncière. En effet, plus de 50 % des parcelles situées dans les zones à urbaniser définies au PLU sont la propriété de personnes privées, hors collectivités publiques ou œuvres. La mise en œuvre des zones AU nécessite donc une part importante d'acquisitions foncières à mener, par différents biais et donc, une part d'aléas difficile à estimer précisément ;
- l'intégration de mesures compensatoires environnementales qui concerne en particulier les zones humides. En effet, une part (\*) de zones à urbaniser à dominante d'habitat est située en zone humide, nécessitant compensation, ce qui crée un aléa par rapport à leur ouverture à l'urbanisation (par rapport à des questions foncières et financières notamment).

*(\*) Leur surface exacte sera établie sur la base des conclusions des études naturalistes actuellement en cours*

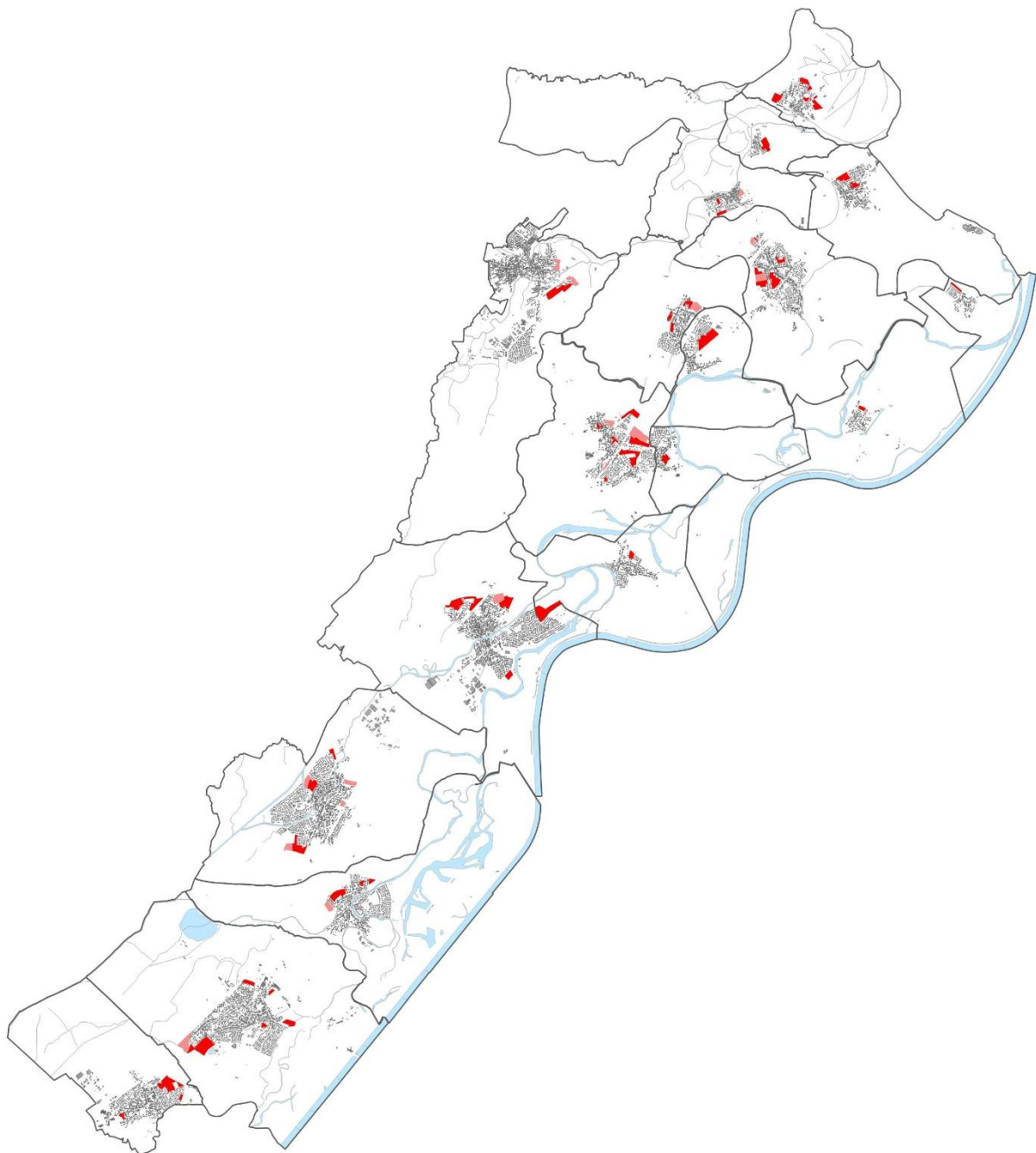
L'hypothèse prise en compte dans le PLU est qu'environ deux tiers des 140 hectares pourront effectivement être ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030, c'est-à-dire environ 90 ha. Cela correspond donc à une marge de manœuvre de 33%. Ces 90 ha permettront ainsi la réalisation d'environ 2500 logements en extension, qui viennent s'ajouter aux 2200 logements estimés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification et mutation) soit un total de l'ordre de 4700 logements à horizon 2030.

**Tableau n°1. Répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par commune (surfaces en hectares).**

<b>Commune</b>	<b>IAU en extension</b>	<b>IIAU en extension</b>	<b>Total en extension</b>
Auenheim	8,3	-	8,3
Dahlunden	0 <i>(1,32)</i>	-	0 <i>(1,32)</i>
Drusenheim	23,63	3,85	27,48
Forstfeld	8,03	0,68	8,71
Fort-Louis	0,98	-	0,98
Gamsheim	14,71 <i>(0,85)</i>	4,92	19,63 <i>(20,48)</i>
Herrlisheim	6,37 <i>(3,31)</i>	4,48 <i>(3,29)</i>	10,85 <i>(17,45)</i>
Kauffenheim	3,52	-	3,52
Kilstett	8,24 <i>(0,92)</i>	-	8,24 <i>(9,12)</i>
Leutenheim	1,22 <i>(0,52)</i>	<i>(1,26)</i>	1,22 <i>(3)</i>
Neuhaeusel	1,07	-	1,07
Offendorf	5,32 <i>(0,72)</i>	2,27	7,59 <i>(8,31)</i>
Roeschwoog	3,9 <i>(5,72)</i>	4,35	8,25 <i>(13,97)</i>
Roppenheim	0 <i>(4,38)</i>	-	0 <i>(4,38)</i>
Rountzenheim	1,6 <i>(2,36)</i>	3,38	4,98 <i>(7,34)</i>
Sessenheim	13,19 <i>(2,23)</i>	8,37	21,56 <i>(23,79)</i>
Soufflenheim	5,38 <i>(1)</i>	4,56	9,94 <i>(10,94)</i>
Stattmatten	2,09	-	2,09
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>107,55</b>	<b>36,86</b>	<b>144,41</b>

*Nota : les chiffres figurant en italique dans le tableau concernent les surfaces de zones AU situées dans l'enveloppe urbaine. Elles ne sont donc pas à considérer en extension mais en densification de l'enveloppe urbaine.*

Carte n°5. Zones d'urbanisation future à dominante d'habitat



**Légende**

- IAU
- IIAU

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**



### 1.1.2. Phasage de l'urbanisation dans le temps

Le PLU vise à inscrire le développement du Pays Rhéna dans une logique de gestion économe du foncier. En plus de la priorité donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, le phasage de l'urbanisation dans le temps constitue un levier supplémentaire permettant d'atteindre cet objectif.

Ainsi, environ 35 % des zones à urbaniser à dominante d'habitat sont classées en IIAU, et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU. Il s'agit de réserves foncières à moyen/long terme que la collectivité pourra mobiliser en fonction du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU, dans une logique de gestion économe du foncier.

A ce titre, le débat annuel sur les politiques urbaines en conseil communautaire, tel que prévu par la loi ALUR, permettra de questionner le PLU, et éventuellement réorienter le projet si nécessaire, en particulier au regard du suivi de la consommation foncière en lien avec l'urbanisation.

### 1.1.3. Bilan des zones à urbaniser entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal

L'élaboration du zonage du PLU du Pays Rhéna a conduit à requestionner les volumes globaux de zones d'urbanisation future à vocation mixte (NA et AU) des POS/PLU communaux. La question posée est de savoir si ce volume total est compatible ou non avec les orientations du PADD. Cette compatibilité s'apprécie principalement à deux niveaux :

- au global, les surfaces de zones AU permettent-elles de répondre aux besoins du territoire, notamment en nombre de logements à créer, exprimés dans le PADD ? Et ce volume s'inscrit-il dans une optique de modération de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain ?
  - à l'échelle communale, les surfaces de zones AU sont-elles compatibles avec le rôle de chaque commune dans le développement du Pays Rhéna tel que défini au SCoT de la Bande Rhénane Nord et au PADD ?
- **La nécessité de diminuer le volume de zones à urbaniser au niveau global**

Suite à un travail de recensement des zones NA/AU non encore aménagées des POS/PLU communaux, leur superficie totale a été estimée à environ 180 ha au moment de l'élaboration du PLU.

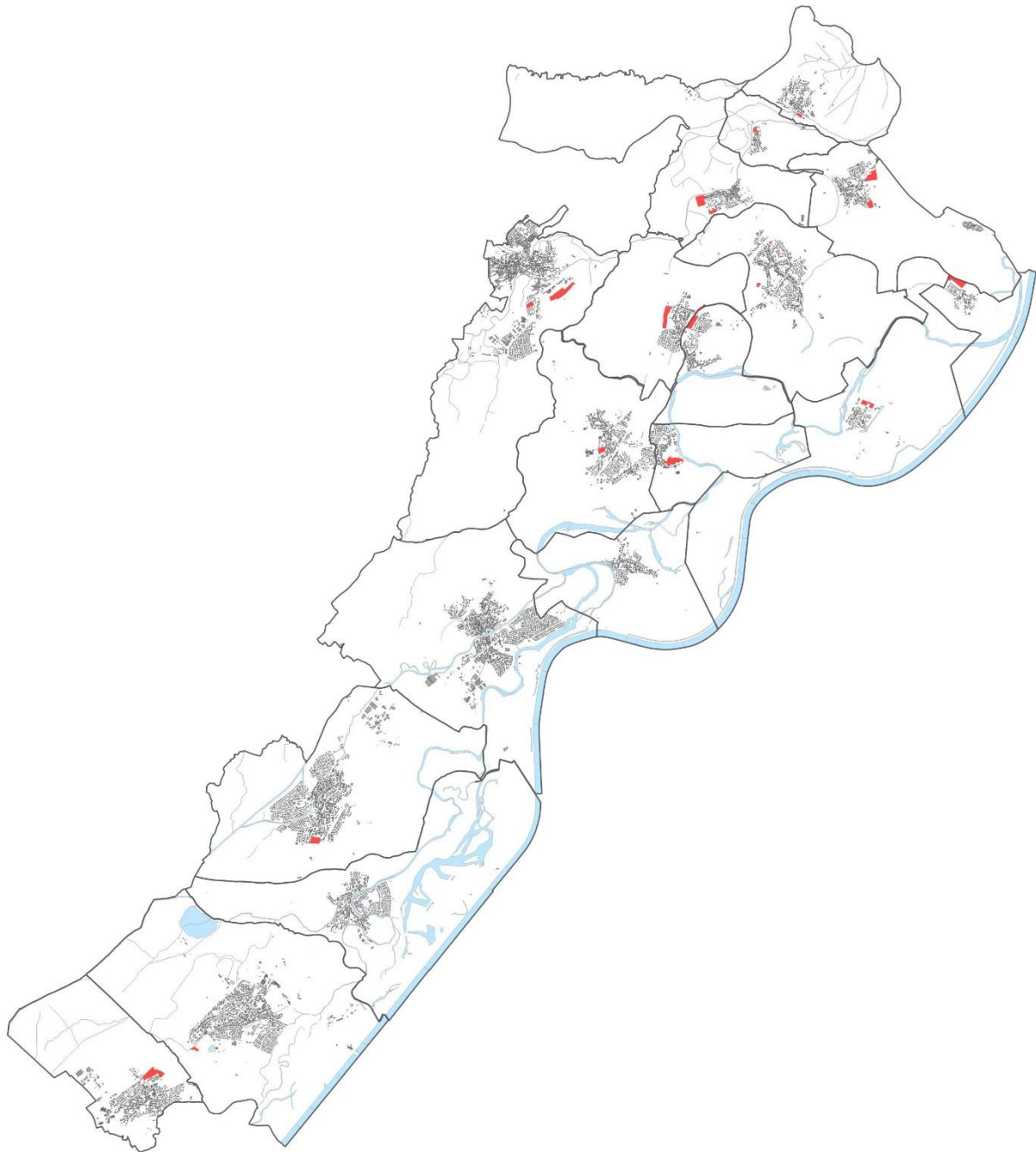
Ce décalage avec les besoins exprimés au PADD, et notamment la production de 4700 à 4900 logements, dont la moitié au sein de l'enveloppe urbaine existante, justifie qu'il est nécessaire de réduire le volume global de zones d'extension par rapport aux POS/PLU communaux. L'ordre de grandeur de cette réduction porte, à minima, sur plusieurs dizaines d'hectares, et ceci indépendamment de la pertinence que pouvaient avoir ou non les différentes zones. Il s'agit de la première étape montrant que le PLU s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière à l'échelle de la globalité du territoire.

Afin de permettre les comparaisons les plus justes possibles, les données brutes des zones " NA/AU " des POS/PLU communaux n'ont pas été reprises telles qu'elles. Les adaptations suivantes ont été apportées :


- n'ont pas été identifiées dans les zones NA/AU des POS/PLU, celles qui ont été urbanisées depuis et qui figurent toujours en zone NA/AU (en l'absence de mise à jour du document qui aurait automatiquement fait basculer ces zones en " U " ) ;
- n'ont pas été identifiées dans les zones NA/AU des POS/PLU, celles qui étaient prévues pour d'autres vocations que de l'habitat (activités économiques notamment), et que le PLU fait le choix de basculer en zone mixte à dominante d'habitat. Cela se justifie car il s'agit d'analyser ici l'évolution des réponses aux besoins en habitat entre les POS/PLU communaux et PLU.

De plus, les zones à urbaniser (IAU et IIAU) du PLU intercommunal, sur des terrains classés en zone urbaine « U » dans les POS/PLU actuels n'ont pas été comptabilisés comme un « surplus » à additionner au PLU intercommunal. Non seulement ces zones ne créent pas de consommation foncière supplémentaire, mais elles permettent au contraire d'optimiser l'usage du foncier par rapport à la situation antérieure (logique d'aménagement d'ensemble plutôt que d'urbanisation diffuse au coup par coup).

**Carte n°6. Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal**



**Légende**

 zones IAU/IIAU et INA/IINA  
des POS/PLU supprimées au PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

## **1.2. Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'activités économiques**

### **1.2.1. Les besoins en foncier d'activité répondant aux orientations du PADD**

*En cours de construction*

### **1.2.2. Bilan des zones à urbaniser entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal**

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques dans les documents d'urbanisme actuels est estimée à environ 320 ha au moment de l'élaboration du PLU intercommunal. Ce décalage avec les besoins exprimés au PADD, et notamment la création de 3000 emplois, justifie qu'il est nécessaire de réduire le volume global de zones d'extension par rapport aux POS/PLU afin de tendre vers les ordres de grandeurs répondant aux besoins du territoire.

A ce stade, le PLU intercommunal prévoit de zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, parmi lesquels :

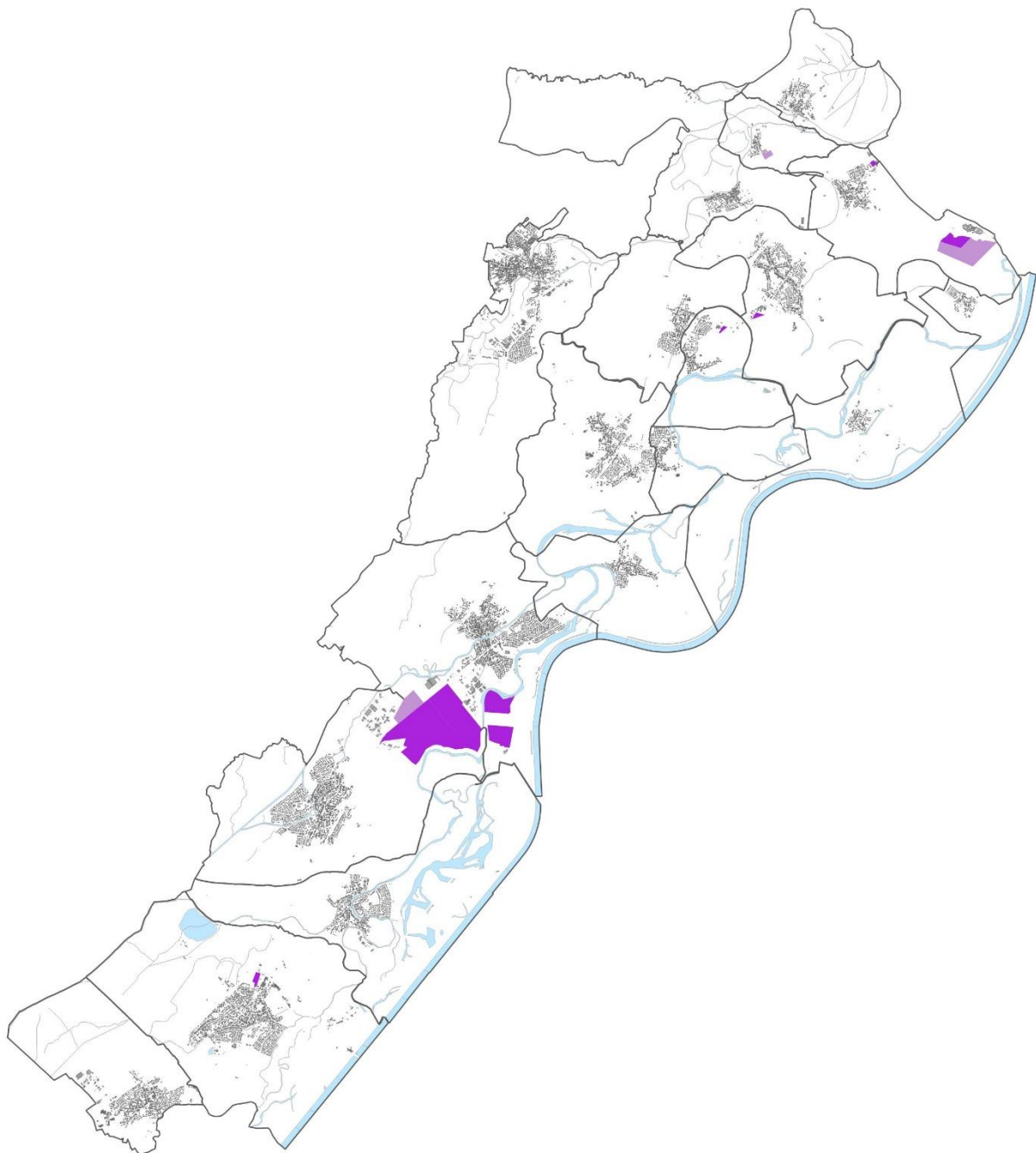
- 205 ha concernent le seul site de la ZAE de Herrlisheim-Drusenheim. Il s'agit d'un secteur de développement économique majeur du territoire, sur le site de l'ancienne raffinerie. Le périmètre de la zone à urbaniser est défini suivant une logique maximaliste, compte tenu du caractère très spécifique de ce projet et des nombreux aléas liés à sa mise en œuvre (complexités techniques et financières, emprises foncières réellement nécessaires, phasage de l'opération dans le temps, etc.). La collectivité souhaite en effet encadrer le devenir du site et réaliser un projet d'aménagement qui intègre tous les enjeux, économiques et environnementaux.
- 46 ha concernent le secteur d'extension au Sud du centre de marques de Roppenheim, en cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord.

**Tableau n°2. Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques par commune (surfaces en hectares).**

<b>Commune</b>	<b>IAUX en extension</b>	<b>IIAUX en extension</b>	<b>Total en extension</b>
Auenheim	0,97	-	0,97
Dahlunden	-	-	-
Drusenheim	89,26	8,46	97,72
Forstfeld	-	-	-
Fort-Louis	-	-	-
Gamsheim	2,67	-	2,67
Herrlisheim	115,65	10	125,65
Kauffenheim	-	2,19	2,19
Kilstett	7 <sup>(*)</sup>	-	7
Leutenheim	-	-	-
Neuhaeusel	-	-	-
Offendorf	-	-	-
Roeschwoog	1,47	-	1,47
Roppenheim	11,1	35,98	47,08
Rountzenheim	-	-	-
Sessenheim	-	-	-
Soufflenheim	-	-	-
Stattmatten	-	-	-
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>228,12</b>	<b>56,63</b>	<b>284,75</b>

*(\*) Nota : le principe d'une extension de la zone d'activités de Kilstett d'environ 7 ha est actée au PLU, mais n'a pas encore été traduite par un zonage « IAUX » au plan, car sa localisation reste à définir. Elle n'apparaît donc pas dans la carte des zones IAUX ci-après mais figure dans le tableau ci-dessus afin que cette surface d'environ 7 ha soit intégrée au calcul de l'offre foncière économique nouvelle.*

Carte n°7. Zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques



**Légende**

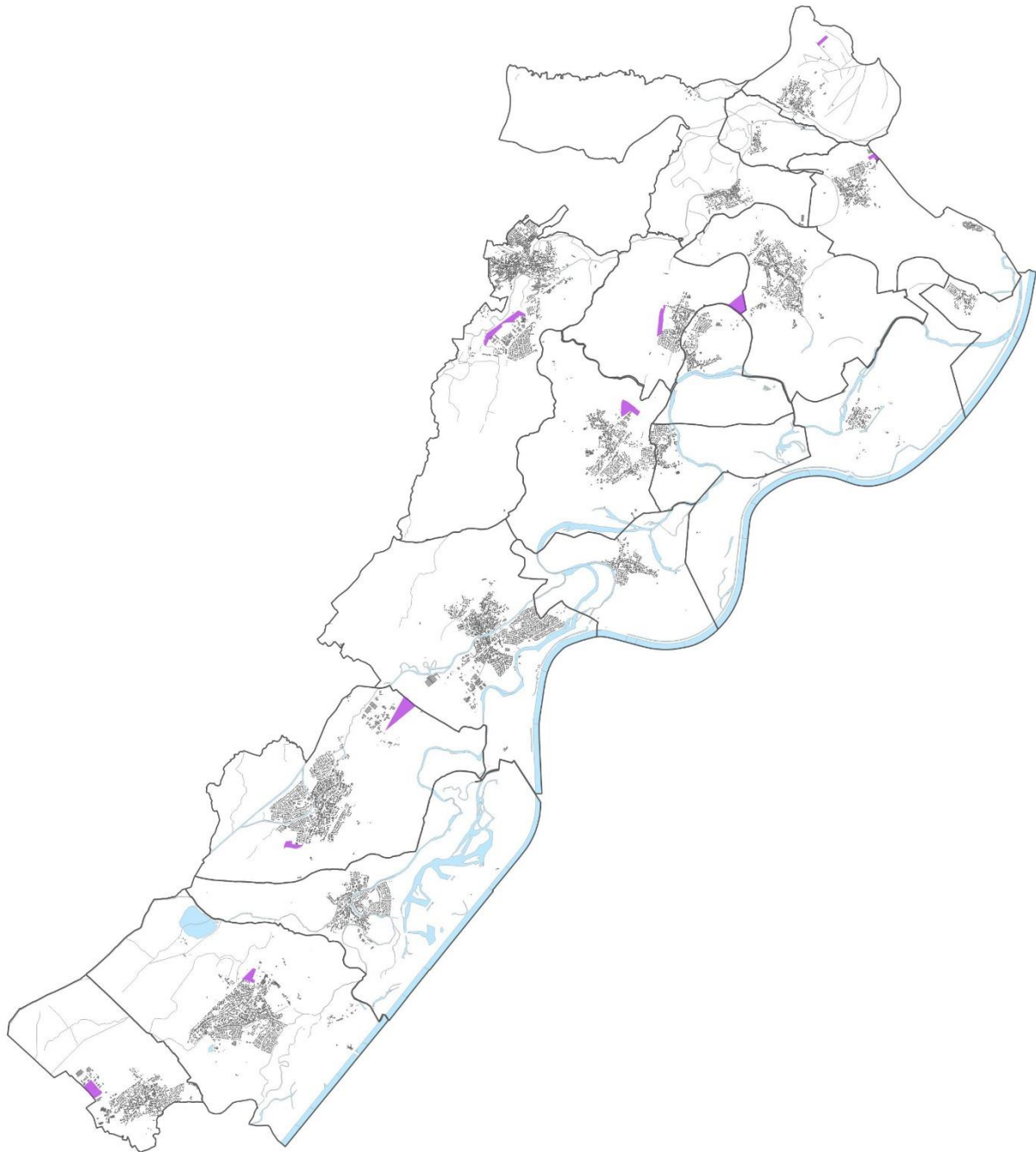
- IAUX
- IIAUX



source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

**Carte n°8. Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal**



**Légende**

zones IAUX/IIAUX et INAX/IINAX  
des POS/PLU supprimées au PLU

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

### **1.3. Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'équipements**

Les zones IAUE et IIAUE visent principalement à répondre à des besoins locaux, à l'échelle d'une ou plusieurs communes. Ils permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD en matière de politique d'équipements, mais aussi de développement touristique et de loisirs. Les zones d'équipements déjà inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur et reprises au PLU intercommunal (zones UE, NL, NGO notamment) permettent aujourd'hui de répondre en grande partie aux besoins du territoire, ce qui justifie les surfaces relativement limitées en extension.

Le PLU a également déclassé plusieurs zones NA/AU à vocation d'équipements des POS/PLU dont la localisation et/ou les surfaces ne correspondaient plus aux besoins actuels (la superficie totale des zones à urbaniser à vocation d'activités d'équipements dans les documents d'urbanisme actuels est d'environ 60 ha au moment de l'élaboration du PLU intercommunal). Les considérations de sensibilité environnementale, au même titre que les zones d'activités et d'habitat ont également été intégrées.

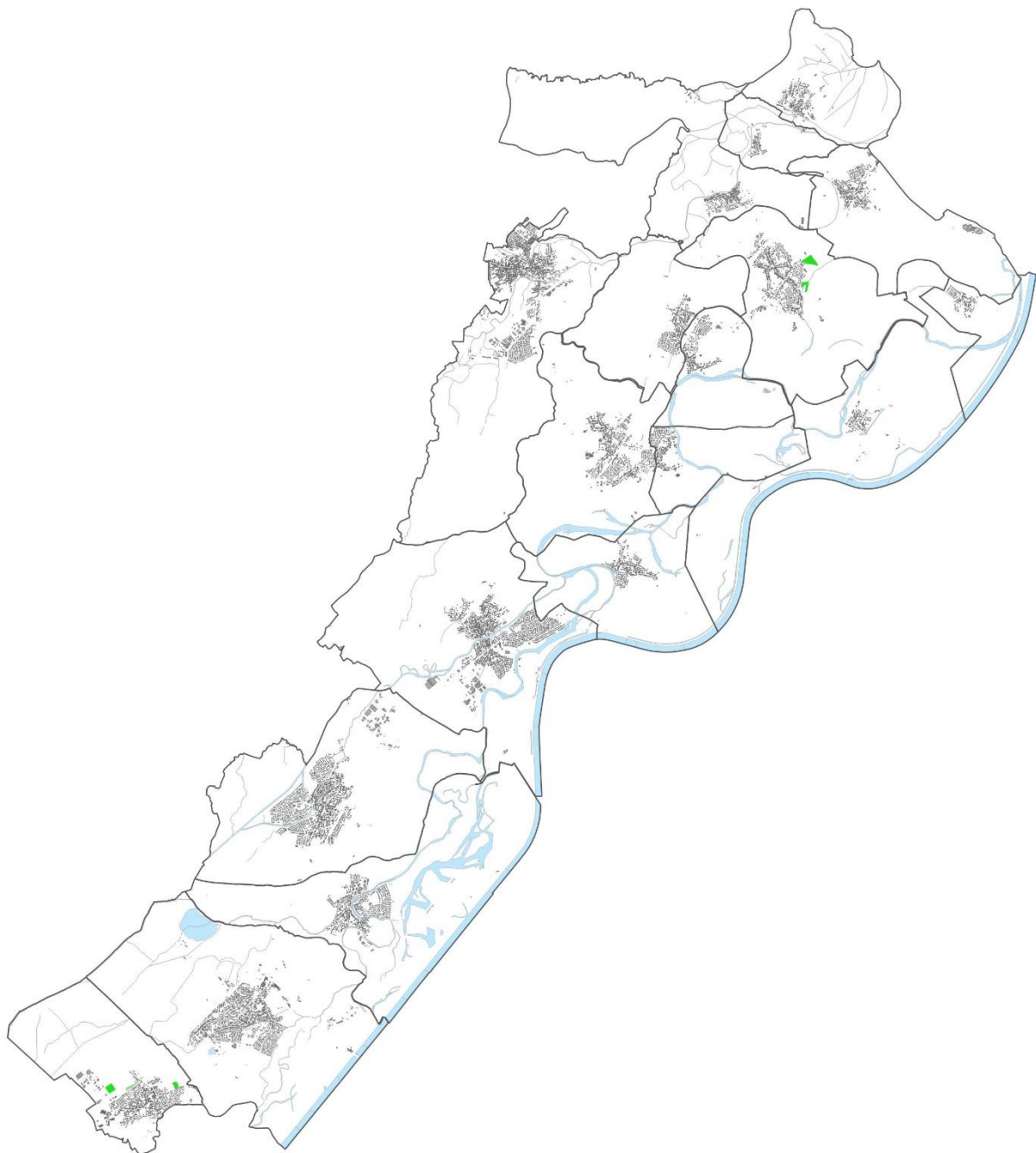
Au total, ce sont environ 50 ha de zones NAE/AUE qui sont rebasculés en zones agricoles et/ou naturelles. Cela s'inscrit dans l'orientation du PADD de modération de la consommation foncière.



**Tableau n°3. Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements par commune (surfaces en hectares).**

<b>Commune</b>	<b>IAUE en extension</b>	<b>IIAUE en extension</b>	<b>Total en extension</b>
Auenheim	-	-	-
Dahlunden	-	-	-
Drusenheim	-	-	-
Forstfeld	-	-	-
Fort-Louis	-	-	-
Gambsheim	-	-	-
Herrlisheim	-	-	-
Kauffenheim	-	-	-
Kilstett	3,7	1,31	5,01
Leutenheim	-	-	-
Neuhaeusel	-	-	-
Offendorf	-	-	-
Roeschwoog	5,17	-	5,17
Roppenheim	-	-	-
Rountzenheim	-	-	-
Sessenheim	-	-	-
Soufflenheim	-	-	-
Stattmatten	-	-	-
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>8,87</b>	<b>1,31</b>	<b>10,18</b>

Carte n°9. Zones d'urbanisation future à vocation d'équipements



**Légende**

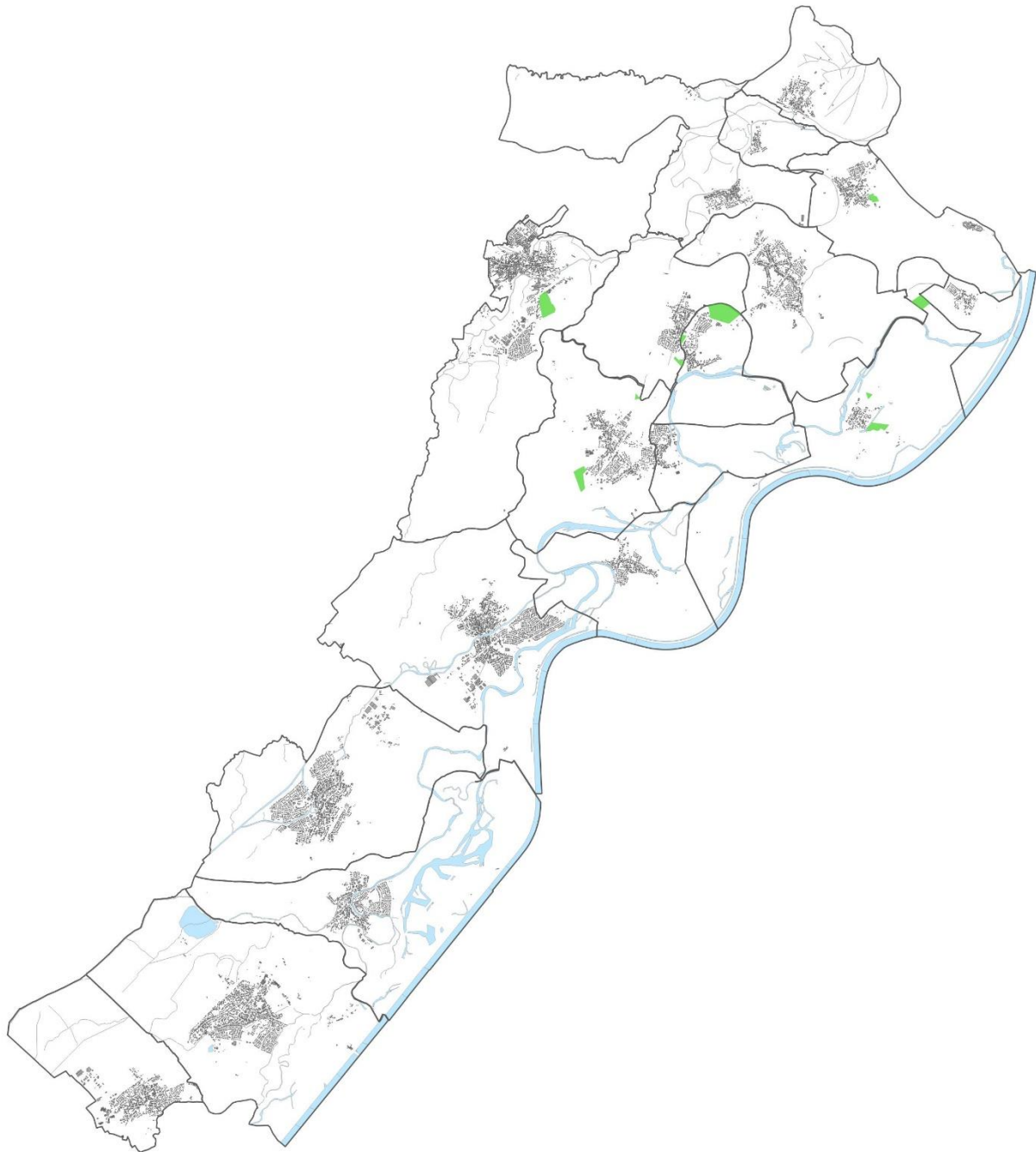
- IAUE
- IIAUE



source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017



**Carte n°10. Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal**



**Légende**

zones IAUE/IIAUE et INAE/IINAE  
des POS/PLU supprimées au PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

## 1.4. Synthèse

Le PLU intercommunal s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Cela passe notamment par une reprise des secteurs d'extension prévus dans les documents d'urbanisme antérieurs, afin de s'ajuster aux besoins en foncier actuels et à la prise en compte des enjeux environnementaux.

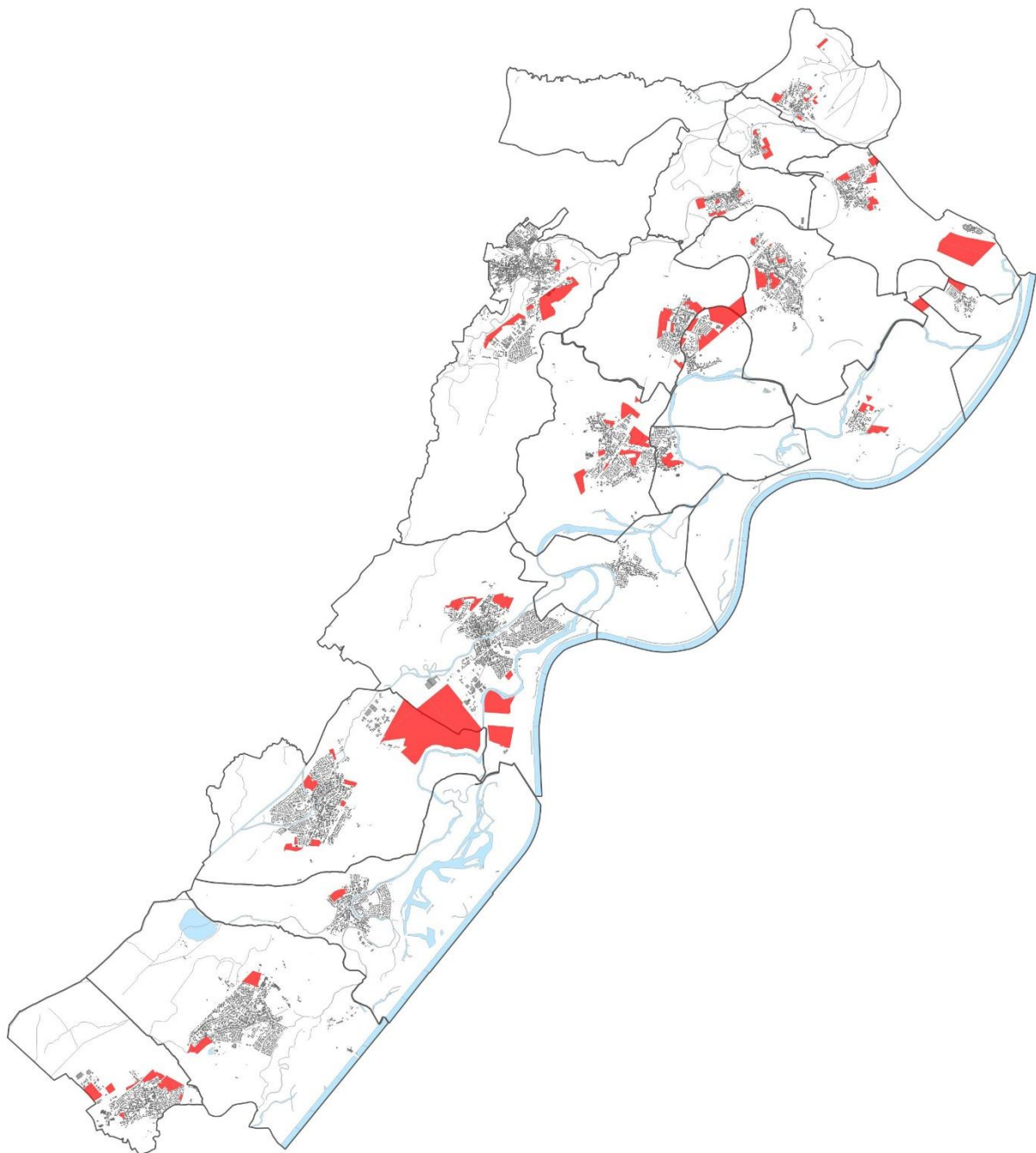
Ce travail de reprise a permis de réduire de 126 hectares les surfaces anciennement inscrites en zones d'urbanisation future et qui ont désormais une vocation naturelle ou agricole. En même temps, 34 ha ont fait le chemin inverse : ils étaient en zone agricole et naturelle et sont dorénavant classés en zone d'urbanisation future au PLU intercommunal.

Au total, ces mouvements de zonage donnent une surface nette de l'ordre de **92 hectares au profit des zonages agricoles et naturels au PLU intercommunal.**


**Tableau n°4. évolution des zones d'urbanisation futures entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal**

	Situation initiale : secteurs d'extension non encore aménagés dans les POS-PLU en vigueur (en ha)	Incidences écartées : rebasculement de secteurs d'extension en zone naturelle ou agricole (en ha)	
		Agricole	Naturelle
Auenheim	31,95	3,27	21,42
Dahlunden	-	-	-
Drusenheim	123,68	-	-
Forstfeld	7,65	-	2,35
Fort-Louis	15,14	-	10,18
Gambsheim	15,02	3,01	0,29
Herrlisheim	130,28	-	5,5
Kauffenheim	6,1	-	0,82
Kilstett	26,96	5,41	-
Leutenheim	7,62	4,18	-
Neuhaeusel	4,54	3,27	-
Offendorf	5,07	-	-
Roeschwoog	15,29	0,45	-
Roppenheim	59,72	6,1	1,38
Rountzenheim	26,84	9,39	10,44
Sessenheim	37,27	12,11	0,7
Soufflenheim	39,22	12,61	10,65
Stattmatten	6,88	-	3,06
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>559,23</b>	<b>59,8</b>	<b>66,79</b>

Carte n°11. Zones d'urbanisation future non encore aménagées dans les POS-PLU en vigueur



**Légende**

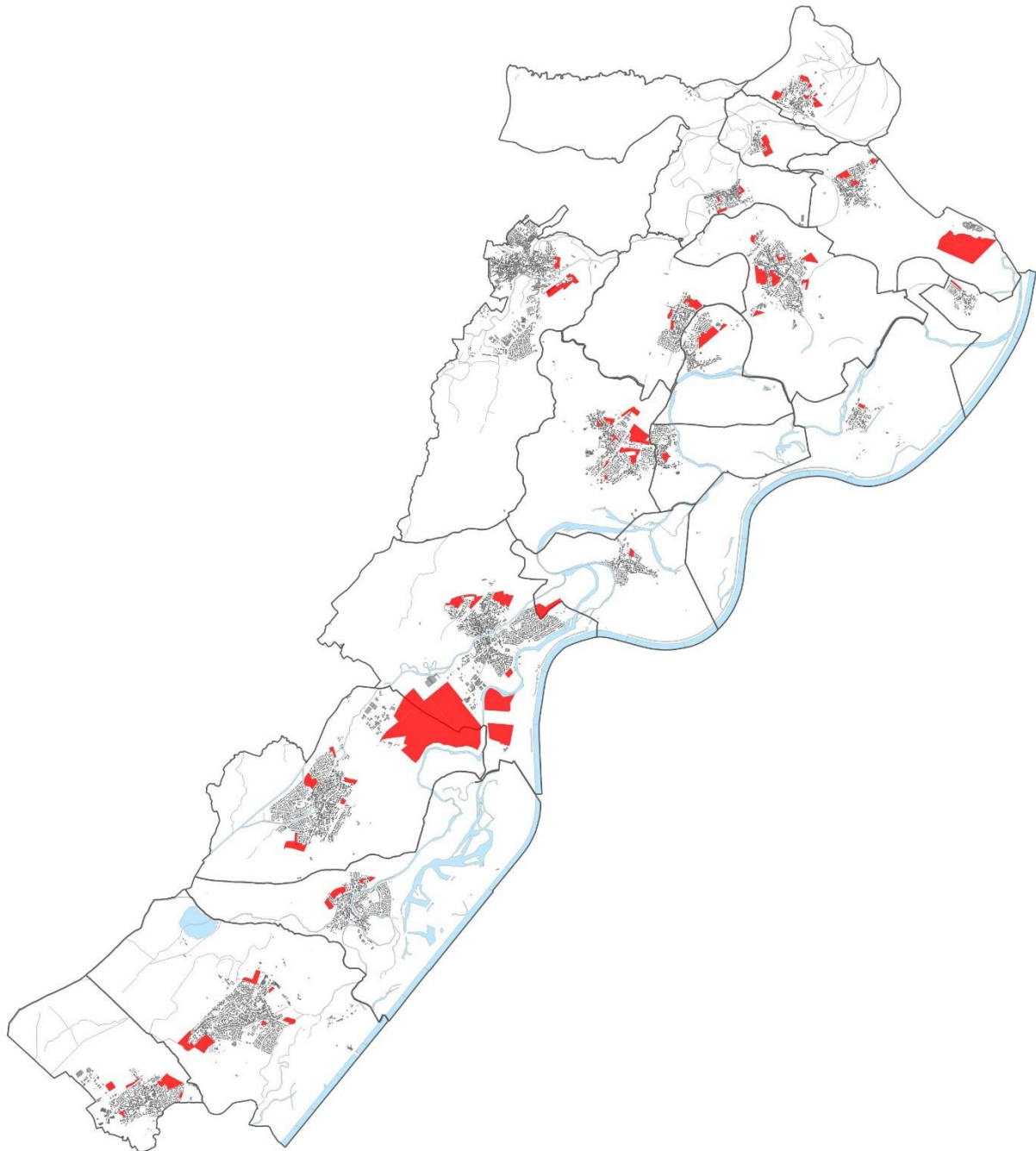
 zones AU et NA non aménagées  
inscrites dans la Bd Pos Plu

0 2000 4000 6000 m


source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

Carte n°12. Zones d'urbanisation future prévue dans le PLU intercommunal



**Légende**

 ensemble des zones AU du PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, avril 2017

**ADEUS**

Carte n°13. Bilan des zones d'urbanisation future entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal

