



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

**Communauté de Communes du  
Pays Rhénan**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**RAPPORT DE PRESENTATION  
EXPLICATIONS DES CHOIX**

---

**DOCUMENT DE TRAVAIL**

**DOCUMENT PROVISOIRE**

**Janvier 2018**

---

**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)

---



# TABLE DES MATIERES

<b>PARTIE I</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX DU PADD.....</b>	<b>1</b>
<b>PARTIE II</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....</b>	<b>3</b>
A.	ZONES URBAINES.....	4
B.	ZONES A URBANISER.....	17
C.	ZONE AGRICOLE.....	63
D.	ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	65
E.	TABLEAU DES SURFACES.....	68
F.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	69
<b>PARTIE III</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX DES OAP.....</b>	<b>81</b>
A.	PREAMBULE.....	83
B.	OAP SECTORIELLES.....	84
C.	OAP PATRIMONIALES.....	95



# Partie I

## Explications des choix du PADD

### **A. AXE 1 : VERS UN PAYS RHENAN ATTRACTIF ET DYNAMIQUE**

---

*En construction*

### **B. AXE 2 : VERS UN PAYS RHENAN PLUS DURABLE**

---

*En construction*

### **C. AXE 3 : VERS UN PAYS RHENAN RESPECTUEUX DE SON CADRE NATUREL ET PAYSAGER**

---

*En construction*



## **Partie II**

# **Explications des choix du règlement écrit et graphique**

## A. LES ZONES URBAINES

---

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Voici, à titre illustratif, le cas du tissu ancien. Globalement, il obéit à un ensemble de règles implicites qui ont conduit à son édification. A priori, la création d'une zone U « centre ancien » permettra de globaliser les principales règles applicables à ce tissu, pour autant qu'on veuille le conserver dans son identité. Mais ce tissu va parfois se décliner en bâti ancien sur parcelles de petites dimensions (par exemple l'habitat ouvrier ou les maisons de pêcheurs) pour lequel il va falloir gérer des spécificités d'implantation, de hauteur, de volume etc. pouvant varier par rapport à du bâti ancien de type corps de ferme ou bâti issu de la reconstruction. On aboutit donc à une forme commune, bâti ancien, et des sous-ensembles différenciés de cette forme urbaine. Cela se traduira par des règles communes régissant le centre ancien et des règles particulières sur certains items pour gérer les particularités. Voici créés une zone et un secteur particulier : c'est ce que l'on a appelé l'approche typomorphologique.

Par ailleurs, lorsque l'on vise à encourager la mutation d'une forme urbaine donnée vers des formes plus denses, par exemple lorsque celle-ci est localisée dans/à proximité d'une centralité, il faudra alors soit créer un secteur de zone particulier, avec les règles correspondant à cette volonté (hauteur plus importante, densité supérieure, etc.), soit classer cette partie à densifier dans une zone de morphologie différente, spécifique, pour lui permettre de bénéficier du corpus de règles visant à l'édification de ce type de tissu urbain. Ce fut par exemple le choix effectué avec certains secteurs de zone en périphérie de centre ancien. Dans ce cas, ce n'est plus la forme urbaine seule qui va guider la délimitation du zonage et ses règles applicables mais bien l'expression de la volonté politique de transformation importante.

Un autre élément fondamental de délimitation du zonage, mais qui n'est qu'une déclinaison des premiers, est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : zone d'équipements collectifs, zone de loisirs, zone d'activités ou commerciale. Il s'agit là non seulement d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage mais aussi, et surtout, la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique.

Dans le cas d'une école implantée au rez-de-chaussée d'un bâtiment en centre ancien, celle-ci ne sera pas classée dans une zone d'équipements du fait de sa seule existence mais plutôt dans la zone d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. En revanche, un ensemble scolaire, un collège et ses annexes etc. correspondent à une forme urbaine spécifique, justifierai la création d'une zone



spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle encadrera la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones UE d'équipements ou UX notamment. La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites.

Cette méthode d'élaboration du découpage en zone, déjà mise en application dans la plupart des documents d'urbanisme communaux existants, semble apporter une description du territoire lisible et efficace. Elle permet d'assurer un découpage en zone de meilleure qualité, car plus près de la réalité du terrain et peut-être même plus près de l'expression d'une politique, c'est du moins l'une des motivations de définition du zonage (qui a induit des évolutions par rapport à certains documents d'urbanisme communaux jusque-là en vigueur).

Ce découpage s'appuie largement sur l'idée que le zonage et les règles qui s'y appliquent constituent deux éléments indissociables, au service d'une politique d'urbanisme efficace. En effet, cette approche du zonage distingue les formes urbaines les unes des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en œuvre des règles, en limitant les « cas particuliers » au sein d'un même corpus de règles.

En y ajoutant l'expression de la volonté politique, on peut traduire aisément les orientations du PADD et surtout clarifier le « message » et le projet d'urbanisme adressés à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement. En cela, c'est une approche particulièrement bien adaptée à l'élaboration d'un PLU qui, selon le vœu du législateur, se doit d'exprimer, plus que ne le faisait le POS, le projet urbain et les moyens de le comprendre.

Cette méthode a généré un découpage parfois plus fin que dans les documents d'urbanisme existants, les formes urbaines étant généralement imbriquées les unes aux autres. Il est parfois arrivé que se présentent des cas de constructions isolées au sein d'un îlot ou d'un ensemble de constructions dont la forme urbaine n'avait que peu de rapport avec le voisinage, soit en raison des volumes bâtis, soit en raison du parcellaire, ou encore du rapport entretenu entre ce parcellaire et le bâti. En dehors de quelques cas très spécifiques, pour éviter de trop tomber dans le cas particulier, le découpage a cherché à systématiser une couverture minimale de plusieurs entités foncières, dès lors que l'on était dans du tissu urbain classique. Le principe retenu pour gérer ces cas isolés a donc été le suivant : c'est la forme urbaine dominante qui a été retenue pour le classement : zonage pavillonnaire pour un immeuble isolé au milieu de pavillons, par exemple.

La logique a été similaire pour les fonctions urbaines isolées : petits équipements collectifs ou locaux professionnels insérés dans le tissu urbain résidentiel. Dès lors que leur emprise et/ou leur forme urbaine étaient similaires ou du moins pas trop dissemblables au regard de celles du tissu bâti avoisinant, le zonage dominant a été préféré au classement dans une zone spécifique, en l'espèce UE ou UX. Le choix de recourir à une zone spécialisée n'a été effectué que lorsque se dégageait une logique d'ensemble ou un voisinage suffisant pour que l'on puisse regrouper ces fonctions spécifiques au sein d'un même périmètre, fut-il un peu chantourné. A l'inverse, la présence d'une construction préexistante, par exemple à vocation résidentielle au sein d'un ensemble bâti spécialisé dans une autre fonction, de type équipement collectif par exemple, a été généralement sanctionnée par la mise en place d'une zone urbaine généraliste sur cette construction.

Par définition, les zones généralistes admettent, en effet, la plupart des fonctions urbaines et des natures d'occupation du sol, alors que les zones spécialisées interdisent le plus souvent les fonctions qui ne leur sont pas apparentées : ainsi, une zone d'activités est-elle exclusive de l'habitat alors qu'une zone d'habitat autorise les activités. En classant ces maisons ou ces immeubles isolés dans la zone spécialisée qui les entoure, on leur interdirait de facto de modifier leur vocation existante. Si c'est parfois légitime, dès lors que la volonté politique et les motifs d'urbanisme permettent de le justifier, il existe aussi des cas où cette volonté est absente ou jugée trop contraignante au regard du bénéfice pour l'intérêt général et pour l'urbanisme de la ville. C'est la principale motivation, par exemple, de l'identification des constructions d'habitation par un fragment de zone UB, UC etc. au milieu d'une zone spécialisée : permettre le maintien et l'évolution de ces constructions.

Lorsque l'on rencontre des constructions par exemple résidentielles dans une zone spécialisée et qui ne font pas l'objet d'un classement par le PLU en zone généraliste, c'est alors que le PLU a fait le choix d'une évolution, à terme ou en cas de démolition/reconstruction, de la destination existante vers celle de la zone qui entoure le bâtiment en question. Ces exemples sont assez rares au demeurant, au contraire par exemple de la présence d'un immeuble au sein d'un tissu pavillonnaire, fruit du hasard de la génétique historique des villes : terrain assemblé ou hérité plus vaste, époque de construction ancienne et moins encadrée, etc., les motifs sont nombreux.

L'approche morpho-typologique employée s'est voulue un principe guidant l'élaboration de la partie réglementaire du PLU et non l'application d'un dogme absolu. Dans un souci de clarté et d'économie de moyens, il a été recherché, à chaque fois, si ces formes urbaines nécessitaient des règles particulières ou non. Si la réponse était « oui », alors un regroupement au sein d'une zone ou d'un secteur de zone spécifique a été effectué, si « non », ils ont été incorporés au zonage/règlement qui leur correspondait le mieux en termes de gestion urbaine et d'encadrement.

Dans la méthodologie d'élaboration du zonage, il est donc arrivé de regrouper au sein d'une même zone des tissus urbains d'époques constructives différentes mais qui obéissent à des règles similaires. Par exemple, dans le cas de la zone UB, qui peut regrouper à la fois des « maisons de ville » ou des ensembles de maisons denses implantées sur de petites parcelles (datant d'avant 1960), avec de l'habitat pavillonnaire contemporain. L'analyse par itération successive du projet de règlement (graphique et écrit), lors de l'élaboration du PLU, a en effet montré que les enjeux réglementaires pour ces deux types de tissus urbains étaient relativement similaires. Cela a permis de faire l'économie d'un secteur de zone dont le seul fondement aurait été en définitive l'identification d'une période historique de construction spécifique pour chacune de ces deux formes urbaines.

Les explications suivantes détaillent, zone par zone et secteur par secteur, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées. Sont ensuite exposés les attentes et les motifs qui sous-tendent les règles applicables dans chacune des divisions du zonage.

# 1. ZONE UA

---

## 1.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

- **Description et objectifs généraux de la zone**

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond aux tissus anciens majoritairement localisés dans les cœurs de communes. A l'origine, ces tissus étaient essentiellement constitués de bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges etc.), présentant une densité bâtie relativement importante : les constructions y sont principalement implantées à proximité des limites de parcelles (par rapport à la rue et aux limites séparatives), selon une organisation en « L » du bâti, au sein de la parcelle.

Comme cela est décrit dans le diagnostic, le Pays Rhénan a fait l'objet de nombreuses destructions de guerre, plus ou moins importantes selon les communes : certaines ont été presque intégralement détruites (c'est par exemple le cas de Drusenheim), d'autres ont été relativement épargnées, notamment au Nord du territoire. Ces destructions de guerre ont fait perdre cette « typicité » et cette homogénéité du bâti décrite ci-avant, même si l'architecture de la reconstruction a parfois repris des caractéristiques du bâti ancien. Les centres anciens peuvent ainsi présenter des variations de formes urbaines, ne permettant pas des réponses réglementaires uniformes.

La zone UA et ses différents secteurs de zone tiennent compte de ce contexte particulier. L'objectif global de la zone reste la préservation des formes dominantes des centres anciens (densité bâtie, proximité d'implantation par rapport aux limites, hauteurs généralement plus importantes etc.), tout en permettant les variations nécessaires à la prise en compte des particularités locales, liées notamment à ce contexte historique.

Les centres anciens regroupent également la plupart des aménités urbaines (commerces, services, équipements, parfois la gare etc.). En cohérence avec les orientations du PADD, visant à augmenter l'offre en logements dans les centralités urbaines, la zone UA permet globalement une densité bâtie plus importante que les zones urbaines périphériques. Cette densité est elle-même favorable au renforcement des commerces et des services de proximité du fait de l'atteinte d'une masse critique de population.

Souvent, le bâti de la zone UA se caractérise aussi par de grands volumes et des surfaces de terrains importantes, liées aux anciennes fonctions agricoles. Cette structure urbaine, souvent favorable à la densification, constitue un potentiel de réemploi de terrains déjà urbanisés et donc d'économie de foncier agricole en parallèle. Le PLU se devait de trouver les conditions de maîtriser les évolutions potentielles de ce contexte urbain, sans geler les possibilités de valorisation. De plus, les bâtiments d'exploitation se sont progressivement implantés à l'extérieur des zones bâties : les granges perdent ainsi de leur utilité d'où le risque de leur démolition ou leur abandon. A terme, il n'était pas impossible que les cœurs de communes y perdent une part de leur identité. Comment encourager les transformations sans perdre les caractéristiques du patrimoine bâti ? Comment préserver les constructions anciennes sans geler la nécessaire évolution du tissu bâti ? Ces questions ont sous-tendu la réalisation du règlement de la zone UA et le positionnement du zonage.

En outre, dans certains cas, les formes bâties de la zone UA comportent une valeur patrimoniale importante, spécifique, que le règlement de la zone vise à préserver en cohérence avec les orientations du PADD. A ce titre, certains bâtiments ou alignements font l'objet d'un repérage au plan de règlement. D'autres secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite patrimoniale.

▪ **Les secteurs et sous-secteurs de la zone UA**

La zone UA comprend plusieurs secteurs de zone, de UA1 à UA8 :

- **Les secteurs de zone UA1 à UA3** correspondent aux centres anciens des communes de Drusenheim, Gamsheim et Herrlisheim, qui sont trois communes particulièrement touchées par les destructions de guerre. Le bâti traditionnel restant y est diffus, et le périmètre du centre ancien difficile à délimiter. Cela a conduit à la définition d'une zone UA très large, parfois en y ajoutant un sous-secteur de zone UA en périphérie de la partie la plus ancienne. Les secteurs de zone UA1 à UA3 permettent également des possibilités de densification plus importantes en lien avec le caractère de pôle principal des communes concernées ;
- **Les secteurs de zone UA4 à UA6** correspondent aux centres anciens des autres communes. Ils sont plus « resserrés » au bâti ancien que les zones UA1 à UA3, car celui-ci est généralement mieux identifiable et se distingue nettement des zones pavillonnaires plus contemporaines classés dans d'autres zones que UA. Les différents secteurs de zone intègrent des variations dans les volumes constructibles tenant compte de différences dans les contextes urbains et/ou de l'importance des communes dans l'armature urbaine (en lien avec les objectifs définis au SCoT de la Bande Rhénane Nord notamment).
- **Les secteurs de zone UA7 et UA8** correspondent à des secteurs de typomorphologies particulières, très localisés et qui se distinguent du reste du centre ancien, notamment par des volumes et des hauteurs plus limités.

La zone UA et ses différents secteurs se déclinent ponctuellement en sous-secteur reprenant l'intitulé « t », pour « **toiture** ». Ces sous-secteurs donnent, par exception, une « ouverture » architecturale par rapport aux caractéristiques des toitures, qui n'a pas été généralisée à l'ensemble de la zone UA.

## **1.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA**

*En construction*

## 2. ZONE UB

---

### 2.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond à des secteurs d'habitat spontané, où les constructions se sont implantées au coup par coup, sans procédure d'aménagement d'ensemble. On retrouve ce type de forme urbaine principalement en périphérie immédiate des cœurs de village et le long des axes structurants d'entrée/sortie de certaines communes.

Les formes urbaines y sont relativement hétérogènes : même si l'habitat pavillonnaire contemporain y reste majoritaire, on y trouve ponctuellement de l'habitat traditionnel ancien (fermes isolées), des petits collectifs, de l'habitat pavillonnaire dense datant d'avant 1960, voire ponctuellement des maisons de maître.

Outre les volumétries et les caractéristiques architecturales liées aux différentes époques de constructions, la zone UB se singularise principalement par la diversité des modes d'implantation des constructions et l'hétérogénéité du découpage parcellaire. Cela crée un paysage urbain différencié, notamment depuis la rue, ce qui distingue assez nettement la zone UB des ensembles pavillonnaires organisés sous forme de lotissements, classés dans une zone différente (UC).

Les règles d'urbanisme de la zone UB ont pour objectif la préservation des caractéristiques fondamentales des formes urbaines en place (volumétries, hauteurs etc.) et la prise en compte des diversités existantes, notamment dans les modes d'implantation. Ces règles rendent possible une densification raisonnée des tissus urbains, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain énoncés au PADD.

Ces possibilités de densification sont modulées suivant les contextes urbains et/ou l'importance des communes dans l'armature urbaine (en lien avec les objectifs définis au SCoT de la Bande Rhénane Nord notamment). Elles motivent la création de plusieurs **secteurs de zone, de UB1 à UB5**.

Comme en zone UA, la zone UB et ses différents secteurs de zone se déclinent en sous-secteur reprenant l'intitulé « **t** », pour « **toiture** ». Ces sous-secteurs introduisent une variation de règle par rapport aux caractéristiques des toitures.

### 2.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UB

*En construction*

## 3. ZONE UC

---

### 3.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond à des secteurs d'habitat organisé, majoritairement sous forme pavillonnaire. A la différence des zones UB, l'urbanisation en UC a été réalisée sous forme de procédure d'aménagement d'ensemble, notamment de lotissement. Il en résulte une forme urbaine très homogène, avec une densité bâtie relativement faible, en comparaison notamment aux cœurs de villages.

L'objectif du PLU est de permettre à ces formes pavillonnaires d'évoluer, se densifier de façon raisonnée, sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation dans le temps. Cette approche répond à différentes orientations du PADD, en particulier :

- la réponse aux besoins de l'ensemble des ménages (la forme pavillonnaire recherchée ne doit pouvoir conserver ses fondamentaux) ;
- préserver le cadre de vie et donc l'attractivité du territoire par rapport aux attentes d'une partie de la population. L'objectif de la zone UC est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire (notamment par rapport à la volumétrie et la hauteur des constructions), et d'y limiter les possibilités de densification par rapport à d'autres zones, en particulier les centres anciens.

Cette volonté de préservation des formes urbaines pavillonnaires n'entraîne nullement une remise en cause de l'objectif global de densification et de développement au sein de l'enveloppe urbaine affichée au PADD. Il s'agit là d'un enjeu de gestion urbaine et réglementaire très spécifique qui trouve sa place dans la politique paysagère et de cadre de vie voulue par le PADD. Les possibilités de densification trouveront à s'exprimer de façon plus importante ailleurs, en particulier dans les centralités urbaines, les grands secteurs de renouvellement urbain (friches etc.) et les zones d'extension urbaine.

Comme en zone UB et pour des motifs équivalents, le PLU définit en zone UC plusieurs **secteurs de zone de UC1 à UC7**, ainsi qu'un sous-secteur reprenant l'intitulé « t », pour « **toiture** ».

### 3.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UC

*En construction*

## 4. ZONE UD

---

### 4.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, qui identifie des secteurs de projet spécifiques. Elle présente un caractère localisé, à la différence des autres zones urbaines à dominante d'habitat (qui couvrent des types de tissus urbains de façon généralisée sur le territoire). Son objectif est d'encadrer/faciliter l'émergence de projets urbains spécifiques et non de préserver une forme urbaine particulière et généralisée à l'ensemble du territoire.

Ces secteurs de projets urbains concernent notamment :

- des projets d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation et qui offrent une grande diversité de formes bâties au sein d'un même quartier (habitat individuel, intermédiaire et collectif) ;
- des secteurs existants au sein de l'enveloppe urbaine à restructurer (notamment dans le sens d'une mixité fonctionnelle), dynamiser et densifier. Il s'agit en particulier de secteurs proches d'une centralité ou le long de certains axes/carrefours structurants ;
- des secteurs actuellement en friche au sein de l'enveloppe urbaine et qui ont vocation à faire l'objet de projets de renouvellement urbain et de densification. Il s'agit très souvent de friches économiques, qui présentent des surfaces relativement importantes, suffisantes pour pouvoir parler de « morceaux de ville ». Ce contexte, qui n'est pas lié à une typomorphologie bâtie préexistante qui serait à préserver, ouvre la possibilité de créer un nouveau morceau de ville avec des règles d'urbanisme qui lui seraient propres, tout en répondant aux grandes orientations du PADD en particulier l'optimisation foncière et la mixité des fonctions.

La zone UD vise ainsi à encadrer/faciliter le renouvellement urbain, en particulier sur des grands secteurs de projet, en définissant un cadre réglementaire ouvert et variable de manière à permettre une souplesse dans la conception des projets et la mise en œuvre d'innovations architecturales et urbaines.

La zone UD constitue en outre une zone privilégiée pour la densification du bâti, mais aussi plus ponctuellement la mixité fonctionnelle.

### 4.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UD

*En construction*

## 5. ZONE UE

---

### 5.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UE est une zone spécialisée, à la différence des zones UA, UB ou UC qui constituent des zones mixtes, à dominante d'habitat. Elle recouvre les espaces dédiés majoritairement aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Cette fonction génère une forme bâtie particulière. En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions « exceptionnelles » par leur architecture et leur forme (équipements scolaires, sportifs, culturels etc.) ou encore par le rapport établi entre terrain et bâti. Les équipements nécessitent donc un zonage particulier.

Dans le cadre de l'approche typomorphologique qui a présidé à l'élaboration du zonage, le choix a été fait de regrouper tous les équipements collectifs publics ou privés au sein d'une même zone dite UE. Seuls certains équipements isolés ou de petites dimensions et aisément assimilables aux formes urbaines avoisinantes n'ont pas été retenus dans ce classement et ont été intégrés aux zones mixtes génériques, où ils demeurent naturellement admis. Cette approche permet de doter cette zone UE, dédiée globalement aux équipements (et un certain nombre d'occupations du sol à même d'accompagner des équipements admis et les usages qu'ils engendrent), d'un véritable corps de règles plutôt que de procéder par exception au régime commun.

Il en résulte, d'une part, une meilleure compréhension du cadre réglementaire réellement applicable et, d'autre part, une plus grande lisibilité spatiale de la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de développement d'une politique culturelle, sportive et de loisirs, comme une composante essentielle de la qualité du cadre de vie. Ce zonage y contribue en garantissant dans le temps la destination des sols nécessaires aux équipements répondant à cette politique.

La zone UE comprend **un secteur de zone UEc** correspondant aux campings.

### 5.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UE

*En construction*



## 6. ZONE UH

---

### 6.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UH est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. A la différence des zones UA, UB et UC qui s'appuient sur la typo morphologie existante et visent à sa préservation d'ensemble, la zone UH couvre un espace urbain élargi, indépendamment de toute typomorphologie urbaine. Son objectif est de permettre une évolution et une densification raisonnée de ces tissus urbains, de façon indifférenciée par rapport aux typomorphologies en place. Comme pour les autres zones urbaines mixtes, cette densification reste néanmoins en rapport avec la moyenne des volumes observés : il ne s'agit pas ici de créer une rupture.

### 6.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UH

*En construction*

## 7. ZONE UJ

---

### 7.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UJ est une zone urbaine à constructibilité limitée. Elle est principalement composée d'espaces de jardins et d'espaces végétalisés, organisés sous plusieurs formes, en particulier :

- Des fonds de parcelles, qui s'étirent sur des profondeurs relativement importantes depuis la rue, en direction des espaces agricoles et naturels en périphérie des communes ;
- Des cœurs d'îlots intégrés au sein de l'enveloppe urbaine, parfois non accessible depuis la rue (densité importante du bâti en périphérie de l'îlot) ;
- Des espaces verts de proximité, accessibles au public.

La motivation de la zone UJ est de permettre la préservation d'espaces végétalisés non bâtis au cœur de l'enveloppe urbaine et sur ses lisières. Cela répond à plusieurs orientations du PADD, en particulier :

- La préservation des lisières urbaines ;
- La prise en compte des paysages et des continuités écologiques en particulier par la préservation du végétal relai au sein du tissu bâti.

La préservation de ces espaces reste compatible avec l'objectif global de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, ce dernier ne signifie en aucun cas que chaque espace non bâti au sein de l'enveloppe urbaine a vocation à être bâti et densifié. Il s'agit d'une approche globale, qui doit trouver son équilibre avec l'ensemble des fonctions et besoins du territoire (dont les orientations paysagères, écologiques et de cadre de vie énoncées pour la zone UJ).

En outre, la localisation au sein de l'enveloppe urbaine (ou sur sa périphérie immédiate, en lien avec des fonds de parcelles bâties) justifie le classement en zone urbaine « U », à la différence de la zone équivalente « NJ ». Les constructions qui y sont autorisées sont compatibles avec ce caractère urbain et les « usages sociaux » qui s'y trouvent : elles ne portent pas atteinte de manière notable aux caractéristiques ayant justifié le classement en UJ.

### 7.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UJ

*En construction*

## 8. ZONE UX

---

### 8.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, à dominante d'activités économiques. Cette fonction nécessite un zonage particulier. Elle génère également une forme urbaine spécifique, qui se caractérise très souvent (et en dehors d'exceptions notables telles que les zones d'activités historiques comme c'est le cas par exemple à Soufflenheim) par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions ou des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité.

En conséquence, c'est bien la motivation essentielle d'une zone spécialisée que de pérenniser la vocation des sols, grâce à des destinations autorisées, restrictives et particulières.

Néanmoins, il ne s'agit pas, dans la délimitation du zonage UX, de rechercher la présence d'unités d'activités (par exemple, des commerces de proximité ou des activités artisanales isolées) incorporées à des tissus mixtes mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie. En effet, comme pour les autres zones, la présence d'activités isolées que l'on ne peut relier géographiquement à d'autres, surtout si elles occupent des superficies restreintes ou modestes, ont généralement été incorporées dans le zonage des tissus limitrophes. A l'inverse, lorsqu'il s'agit par exemple d'une implantation industrielle isolée occupant plusieurs hectares, elle forme au sens du PLU une zone d'activités à elle seule.

La zone UX permet de mettre en œuvre, en particulier, les orientations économiques du PADD. Elle se décline en plusieurs secteurs de zone s'appuyant sur la typologie d'activités dominantes, à pérenniser et/ou à faire évoluer, tout en tenant compte d'éléments de contexte tels que la présence de risques environnementaux, les dispositions de documents de rang supérieur au PLUi, notamment le SCoT de la Bande Rhénane Nord etc.

Les différents secteurs de zones compris en UX peuvent se décliner en deux grandes catégories :

- une première catégorie comprend les zones économiques pouvant être qualifiées de « généralistes » et que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire : il s'agit des **secteurs de zone UXa et UXm**. Le secteur de zone UXa couvre l'ensemble des typologies d'activités économiques, à l'exception des nouveaux commerces de détail. L'objectif prioritaire est d'y pérenniser les activités artisanales, industrielles voire tertiaires. Le secteur de zone UXm (« m » pour « mixte »), permet en plus les commerces de détail de moins de 1300 m<sup>2</sup> ainsi qu'un certain nombre d'activités complémentaires (hôtels, équipements etc.) pouvant participer au fonctionnement d'une zone d'activités. Les secteurs de zone UXm sont préférentiellement localisés en continuité des zones urbaines et répondent à des logiques de mixité fonctionnelle et de proximité telles qu'énoncées au PADD.

- une seconde catégorie comprend les zones économiques spécialisées, répondant à des fonctions très spécifiques et/ou localisées de façon ponctuelle sur le territoire : il s'agit des **secteurs de zone UXc, UXp et UXr**. Le secteur de zone UXc (« c » pour « commerce ») concentre les commerces de plus de 1300 m<sup>2</sup>, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Ce choix permet de structurer l'armature commerciale du territoire tel qu'énoncé dans les orientations en matière d'équipement commercial du PADD. Le secteur de zone UXc comprend **un sous-secteur UXc.m** qui correspond au Centre de Marques de Roppenheim et qui permet de répondre aux besoins spécifiques de cette activité. Le secteur de zone UXp (« p » pour « ports ») est positionné sur les sites portuaires rhénans et sur le barrage hydroélectrique de Gamsheim. Il permet de conforter ces activités dans leur vocation. Le secteur de zone UXr (« r » pour « risques ») autorise les activités relevant de la Directive SEVESO, ce qui n'est pas le cas sur le reste du territoire. Elle est notamment positionnée à Drusenheim et Herrlisheim où de telles activités existent déjà. Ce caractère localisé répond aux orientations du PADD en matière de maîtrise des risques.

## **8.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX**

*En construction*

## **B. 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 théorique mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Pour la partie « densification », il est évalué à environ 125 hectares. Dans ce potentiel, environ 28 % (35 hectares) se trouvent compris dans des zones à urbaniser (AU). Ce volume de 125 ha 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 même augmenter.

L'hypothèse retenue est que cette augmentation soit au moins égale à  $+30\%$  par rapport à la période 2003-2013, **soit un total d'environ 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 125 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 35 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.

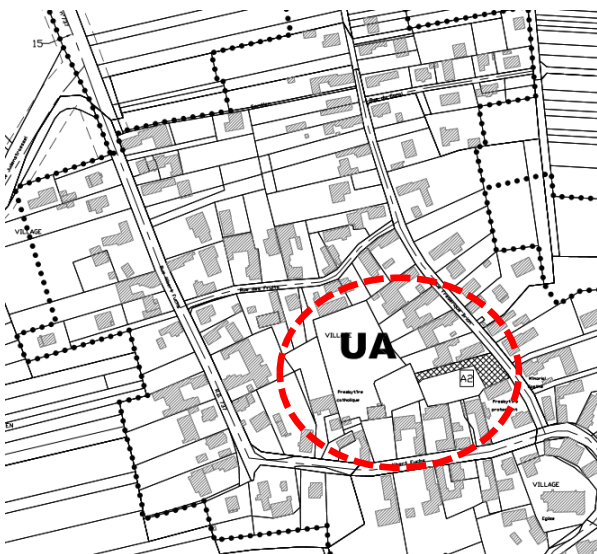
Photo aérienne (Source : Google)



**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

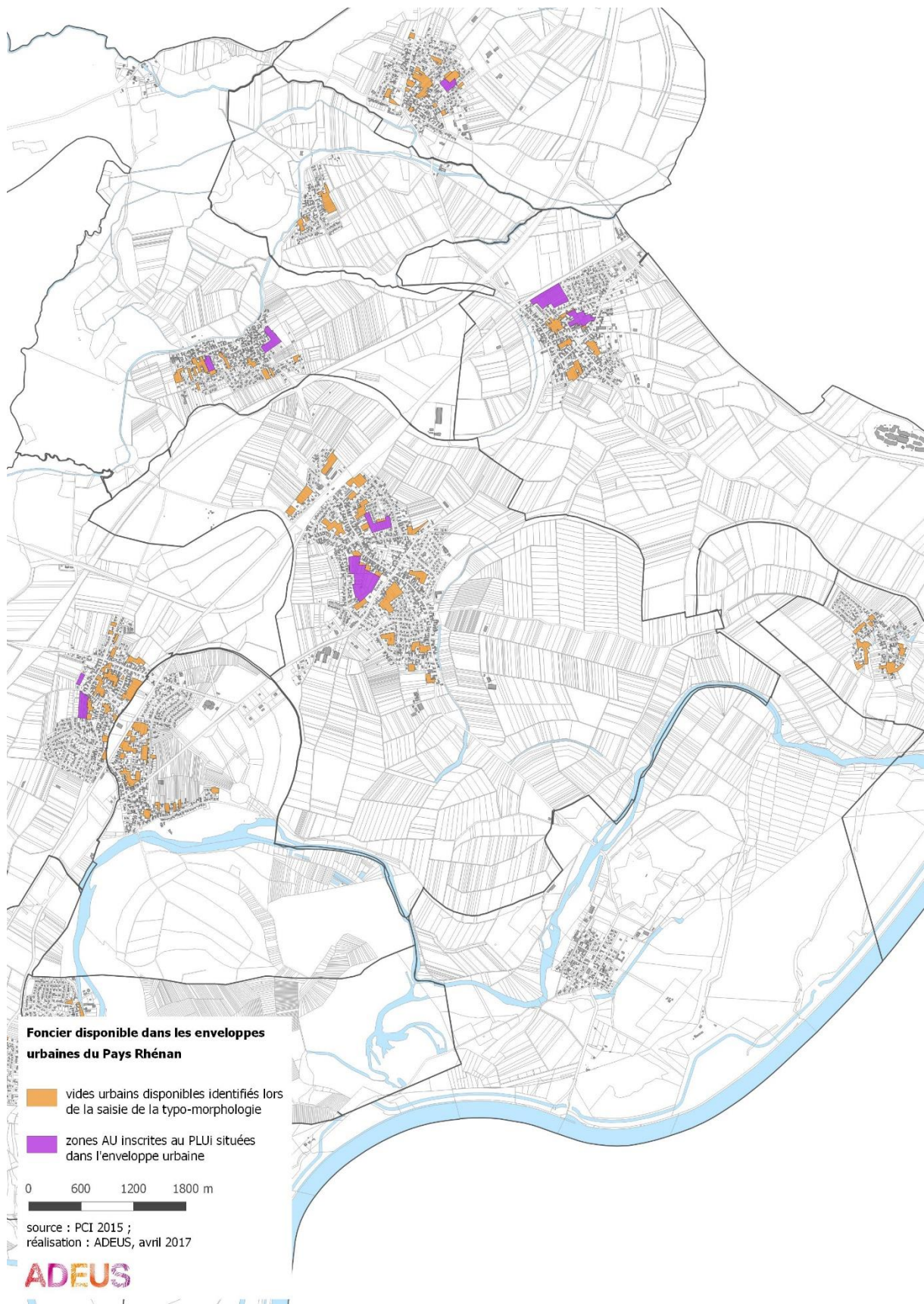


Extrait du PLU intercommunal

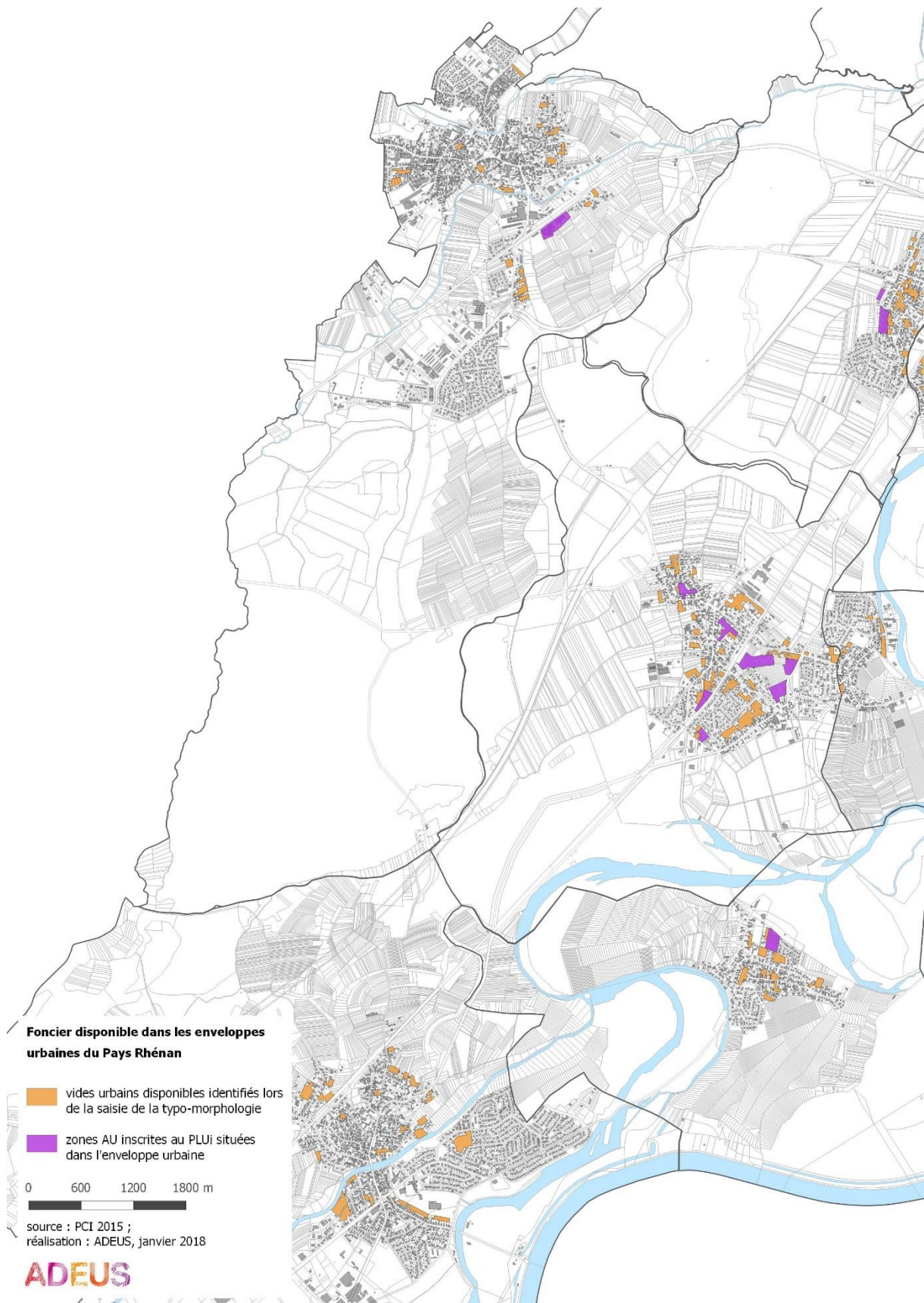




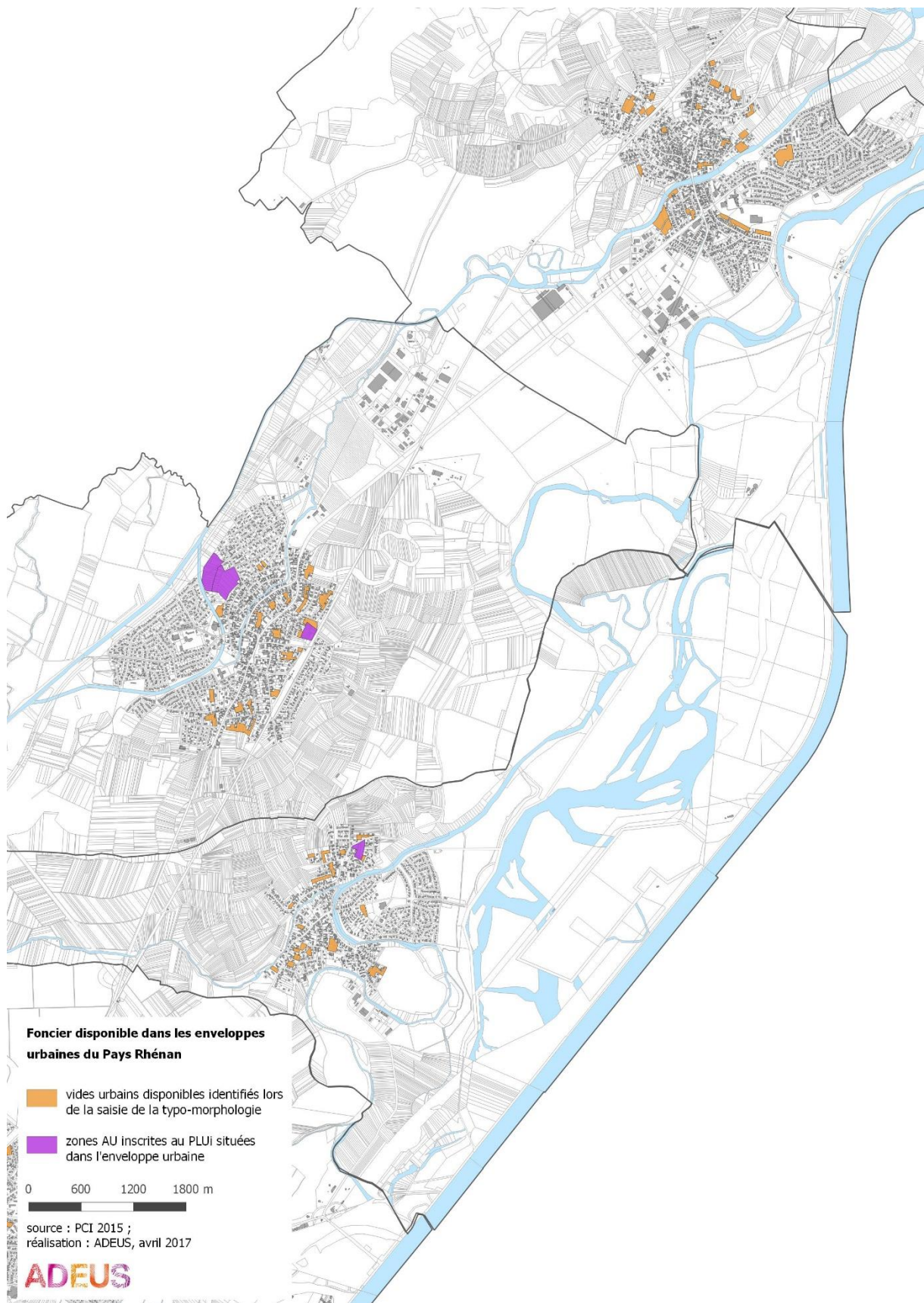
Carte n°1. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Nord)



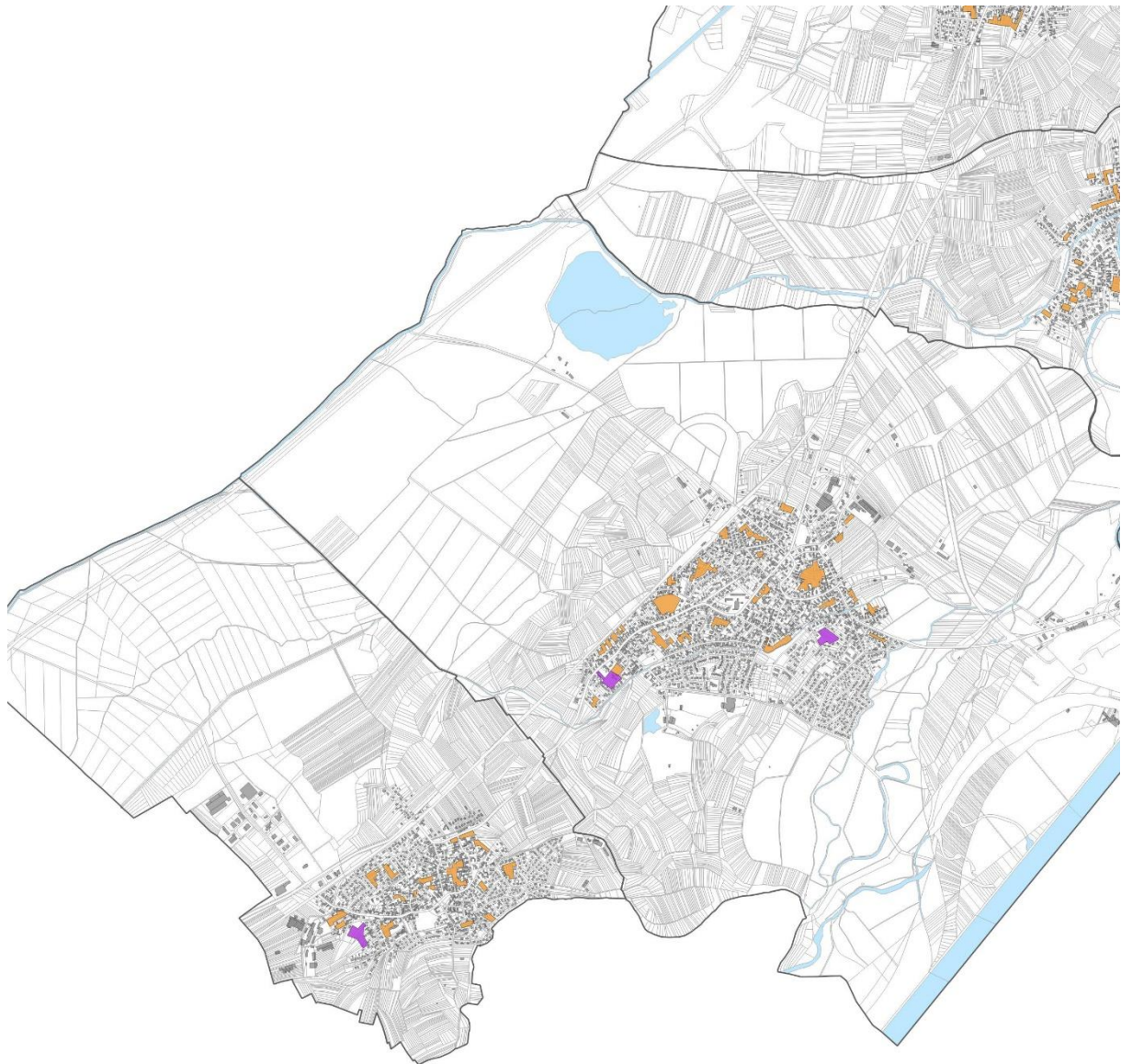
Carte n°2. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Nord-Ouest)




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, janvier 2018

**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 113 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 113 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 <sup>(\*)</sup> 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*

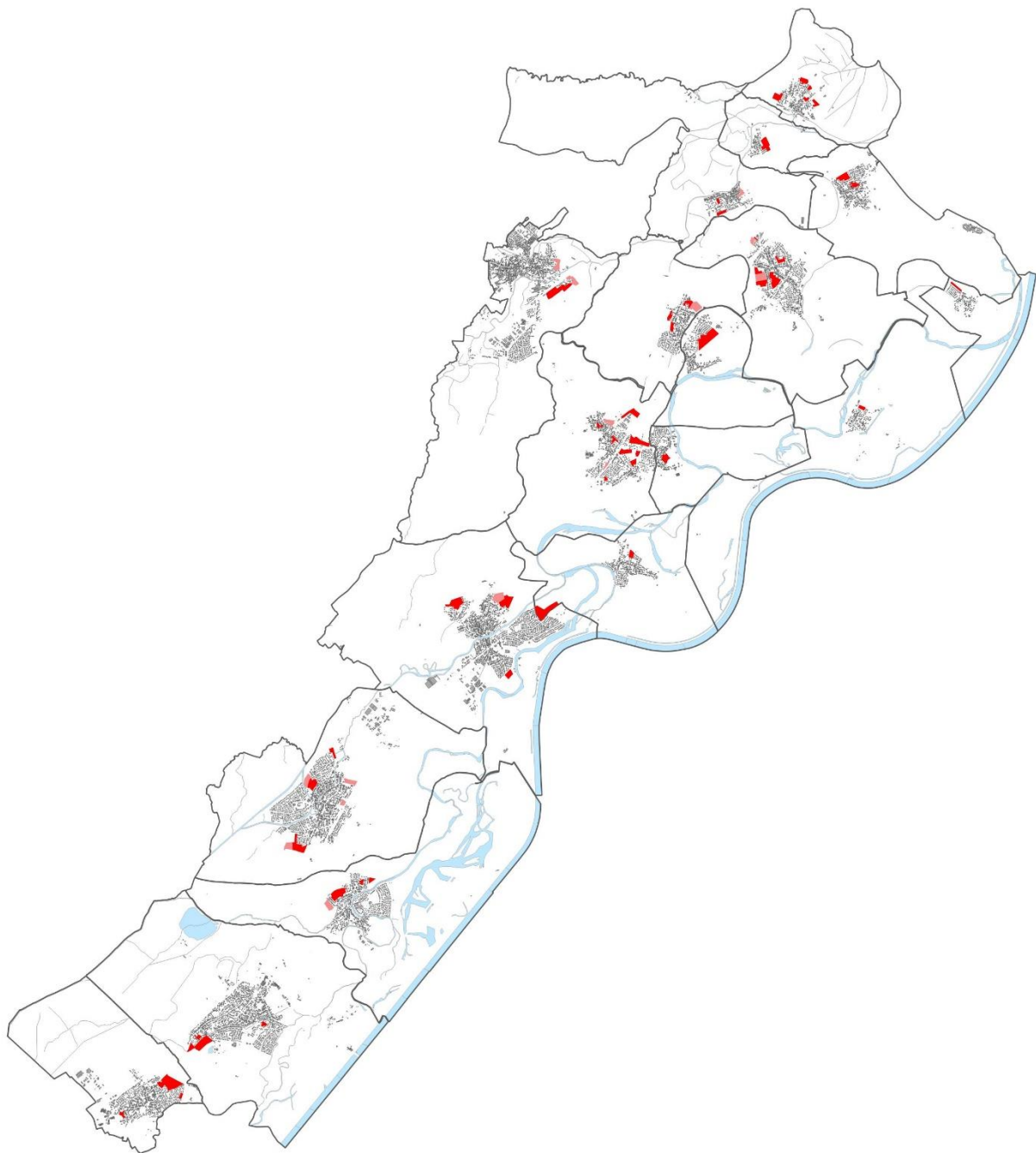
L'hypothèse prise en compte dans le PLU est qu'environ 80 % des 113 hectares pourront effectivement être ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030, c'est-à-dire environ 90 ha. Cela correspond donc à une marge de manœuvre de 20 %. Sur la base des densités cibles du SCoT, ces 90 ha permettront la réalisation 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
Drusenheim	18,58	3,85	22,43
Forstfeld	5,79 <i>(+0,68)</i>	-	5,79
Fort-Louis	0,98	-	0,98
Gamsheim	6,72 <i>(+1,67)</i>	-	6,72
Herrlisheim	6,37 <i>(+3,31)</i>	4,48 <i>(+3,42)</i>	10,85
Kauffenheim	3,52	-	3,52
Kilstett	9,49 <i>(+0,92)</i>	-	9,49
Leutenheim	1,22 <i>(+0,52)</i>	<i>(+1,26)</i>	1,22
Neuhaeusel	1,07	-	1,07
Offendorf	5,83 <i>(+0,72)</i>	2,27	8,1
Roeschwoog	3,9 <i>(+5,72)</i>	4,35	8,25
Roppenheim	0 <i>(+4,38)</i>	-	0
Rountzenheim	1,6 <i>(+2,36)</i>	3,38	4,98
Sessenheim	7,52 <i>(+6,6)</i>	1,95	9,47
Soufflenheim	5,38 <i>(+1)</i>	4,56	9,94
Stattmatten	2,09	-	2,09
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>88,36</b>	<b>24,84</b>	<b>113,2</b>

*Nota : les chiffres figurant en italique dans le tableau concernent les surfaces de zones AU situées dans l'enveloppe urbaine, rappelées à titre indicatif. 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, janvier 2018

**ADEUS**



### 1.1.2. Répartition suivant le rôle de chaque commune dans le développement du Pays Rhénan

Le SCoT de la Bande Rhénane Nord définit une structuration du territoire, sur laquelle s'appuient les orientations du PADD (politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat). Elle permet de définir le rôle des différentes communes dans le développement territorial, en particulier en matière de production de logements. Cette structuration se décline en trois niveaux : les pôles principaux, les pôles complémentaires et les villages. Il en découle, entre autres, des ordres de grandeur en matière de nombre de logements à produire et de volume de zones à urbaniser à dominante d'habitat.

Le SCoT de la Bande Rhénane Nord prévoit également des dispositions s'appliquant à l'échelle de « secteurs ». Le Pays Rhénan est concerné par le « Secteur de l'Uffried », le « secteur Rhin-Moder » et le « Secteur Sud ». Ces secteurs correspondent à des bassins de vie de proximité, au sein desquels s'exerce une solidarité entre les pôles urbains et les villages. Pour chacun de ces secteurs, le SCoT fixe un « foncier consommable », c'est-à-dire une surface maximale pouvant être inscrite en zone d'urbanisation future, en extension de l'enveloppe urbaine.

Les zones AU en extension de l'enveloppe urbaine inscrites au PLUi sont compatibles avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord dans l'ensemble des secteurs du territoire. Le tableau suivant détaille ces surfaces.

**Tableau n°2. Comparatif entre les zones d'extension urbaine autorisées au SCoT de la Bande Rhénane Nord et celles inscrites au PLUi**

Secteurs	Surface maximale définie au SCoT de la BRN (ha)	Surfaces inscrites au PLUi (ha)
Secteur Sud	65,6	57,5
Secteur Rhin-Moder	29,6	21,5
Secteur Uffried	38,5	34,1

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

Le PLU vise à inscrire le développement du Pays Rhénan 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 22 % 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.

#### 1.1.4. 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**

La surface totale des zones NA/AU non encore aménagées des POS/PLU communaux, en extension de l'enveloppe urbaine, est d'environ 150 ha au moment de l'élaboration du PLUi.

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 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 :

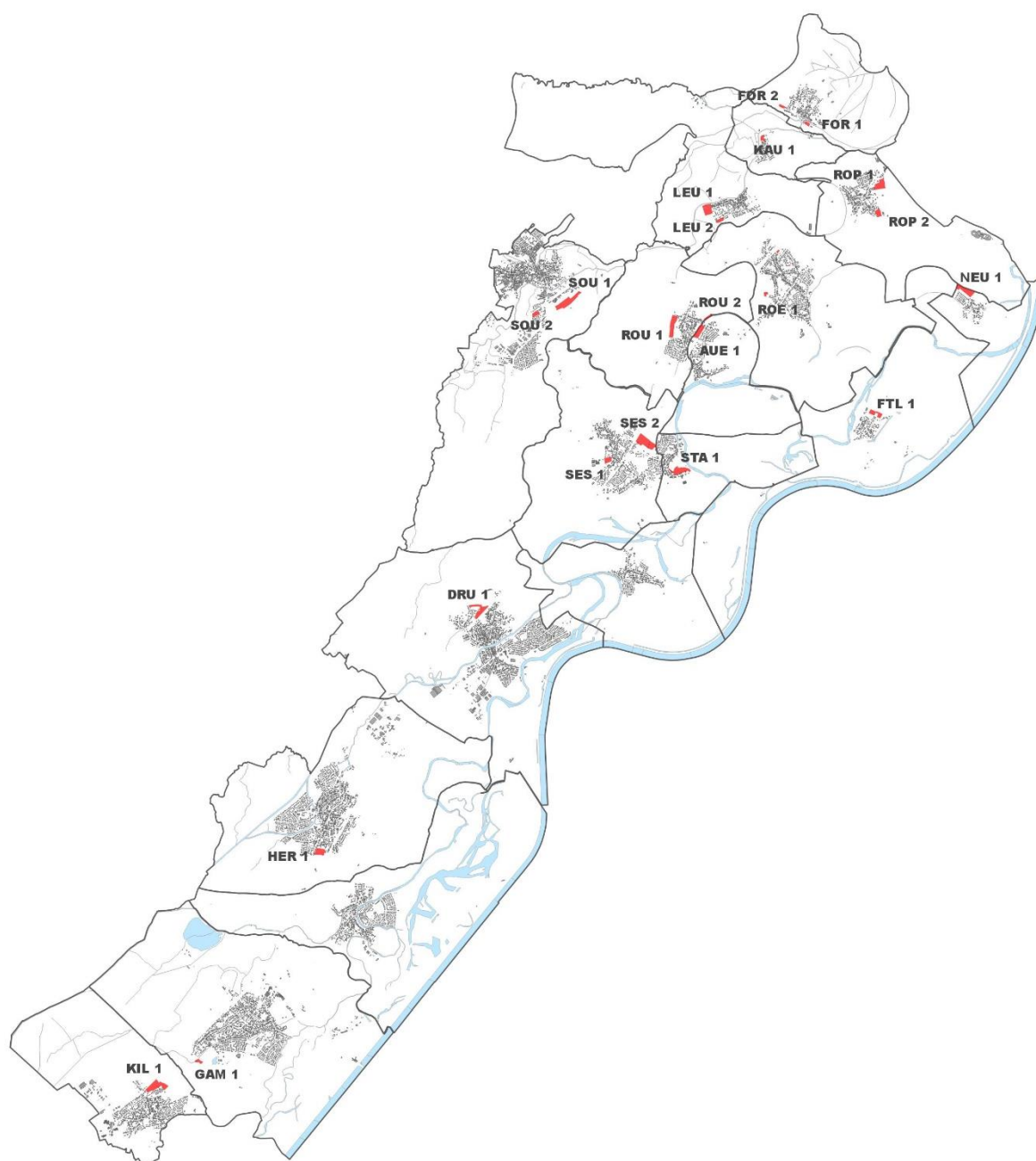
- n'ont pas été identifiées dans les zones NA/AU des POS/PLU, celles qui ont été urbanisées depuis et qui figurent toujours en zone NA/AU (en l'absence de mise à jour du document qui aurait automatiquement fait basculer ces zones en « U ») ;
- n'ont pas été identifiées dans les zones NA/AU des POS/PLU, 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).

**Ainsi, pour les zones d'extension à dominante d'habitat (IAU et IIAU), le bilan global montre une réduction de près de 40 ha entre les POS/PLU communaux et le PLUi, soit une baisse d'environ 25 % par rapport aux zones d'urbanisation future non encore aménagées, préexistantes.**

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, janvier 2018



Nota : les nomenclatures telles que " ROP1 " font référence au nom de chaque zone repérée dans le tableau suivant.

**Tableau n°3. Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution**

Commune	Motivations de suppression et de changement de vocation et/ou de périmètre de zones à urbaniser
Auenheim	AUE1 : inondations
Dahlunden	
Drusenheim	DRU1 : inondations
Forstfeld	FOR1 : inondations FOR2 : préservation des terres agricoles, présence de zones humides
Fort-Louis	FTL1 : inondations
Gamsheim	GAM1 : inondations et corridor écologique
Herrlisheim	HER1 : inondations
Kauffenheim	KAU1 : préservation des terres agricoles
Kilstett	KIL1 : préservation des terres agricoles, problématiques d'accès
Leutenheim	LEU1 : préservation des terres agricoles, problématiques d'accès et d'assainissement LEU2 : préservation des terres agricoles
Neuhaeusel	NEU1 : inondations
Offendorf	
Roeschwoog	ROE1 : cadre de vie (présence d'un château d'eau créant une importante ombre portée aux alentours)
Roppenheim	ROP1 : inondations ROP2 : inondations
Rountzenheim	ROU1 : inondations ROU2 : inondations
Sessenheim	SES1 : inondations SES2 : préservation des terres agricoles
Soufflenheim	SOU1 : inondations SOU2 : inondations
Stattmatten	STA1 : inondations

*Nota : les nomenclatures telles que " ROP1 " font référence au nom de chaque zone repérée dans la carte précédente.*

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

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

*En construction*

### 1.1.2. Les évolutions apportées dans le PLU intercommunal par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- **Diminution des surfaces dédiées au développement économique entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal**

La superficie totale des zones à urbaniser en extension à vocation d'activités économiques, dans les documents d'urbanisme actuels est estimée à environ 185 ha au moment de l'élaboration du PLU intercommunal (hors secteur de l'ancienne raffinerie de Drusenheim-Herrlisheim considérée comme une zone de renouvellement urbain). 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.

Les surfaces de zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine sont fixées à 129 ha au PLUi, soit une baisse de plus de 30 % par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

- **Un objectif de structuration des zones économiques dans le PLU intercommunal**

En plus de la réduction globale des surfaces, le PLUi poursuit également un objectif de structuration de l'armature économique tel qu'énoncé au PADD. Celle-ci s'appuie sur des logiques de regroupement et de hiérarchisation plutôt qu'à un émiettement territorial des zones.

Le secteur de l'ancienne raffinerie et des zones économiques déjà existantes autour constitue le pôle de développement majeur du territoire. Il se situe entre Drusenheim et Herrlisheim, au centre géographique du territoire, à proximité de plusieurs infrastructures majeures du territoire : échangeur autoroutier de l'A35, rail et Rhin (port de Drusenheim). Ce choix de développement prioritaire conduit à diminuer les surfaces dédiées aux activités économiques dans les communes environnantes.

Ce pôle majeur à vocation économique plutôt « généraliste » est complété par un pôle spécialisé autour du Centre de Marques de Roppenheim. Il s'agit d'une activité très spécifique du Pays Rhénan, qui participe à l'attractivité économique et touristique du territoire. Le PLUi vise à développer ce site, à la fois au niveau commercial mais aussi par l'implantation de nouvelles fonctions, complémentaires au commerce.

Deux principales polarités économiques complémentaires sont définies au Sud et au Nord du territoire. Le PLUi traduit cette disposition figurant déjà au SCoT de la Bande rhénane Nord. Ces développements s'inscrivent en continuité de zones économiques déjà existantes, dans une logique

de regroupement. La zone économique de Kilstett, bénéficie d'une localisation stratégique de « porte d'entrée » territoriale, dans un secteur particulièrement attractif en limite de l'Eurométropole de Strasbourg. Des besoins forts d'implantation de nouvelles activités économiques s'y expriment depuis de nombreuses années. La zone économique d'Auenheim-Roeschwoog permet de conforter un des cinq pôles majeurs définis au SCoT de la Bande Rhénane Nord (et qui constituait par ailleurs la principale polarité de l'ancienne Communauté de Communes de l'Uffried). Dans le cas de Roeschwoog ce développement constitue également une opportunité d'amélioration du fonctionnement de la zone (réseau viaire, structure du foncier etc.).

Ponctuellement, le PLUi définit également des zones de développement d'échelle locale. Leur surface est limitée et elles répondent à des besoins de desserrement d'activités économiques déjà présentes.

Les surfaces inscrites en zones d'extension économiques (129 ha au total), répondant à cette structuration territoriale se déclinent de la façon suivante :

- **57 ha** en prolongement de la Zone d'Activités Economiques de Drusenheim-Herrlisheim, à l'Est du cours d'eau du Kreuzrhein et **8 ha** à l'Ouest de la RD 468 pour l'extension du site Caddie et le développement d'une zone de commerces et services. Le site de l'ancienne raffinerie, considéré par le SCoT de la Bande Rhénane Nord et le PLUi comme un secteur de renouvellement urbain, concerne quant à lui une surface de l'ordre de 160 ha ;
- **46 ha** pour l'extension du Centre de Marques de Roppenheim ;
- **16 ha** dans les polarités intermédiaires (Kilstett au Sud et Auenheim-Roeschwoog) au Nord
- **2 ha** pour les zones économiques d'échelle locale.

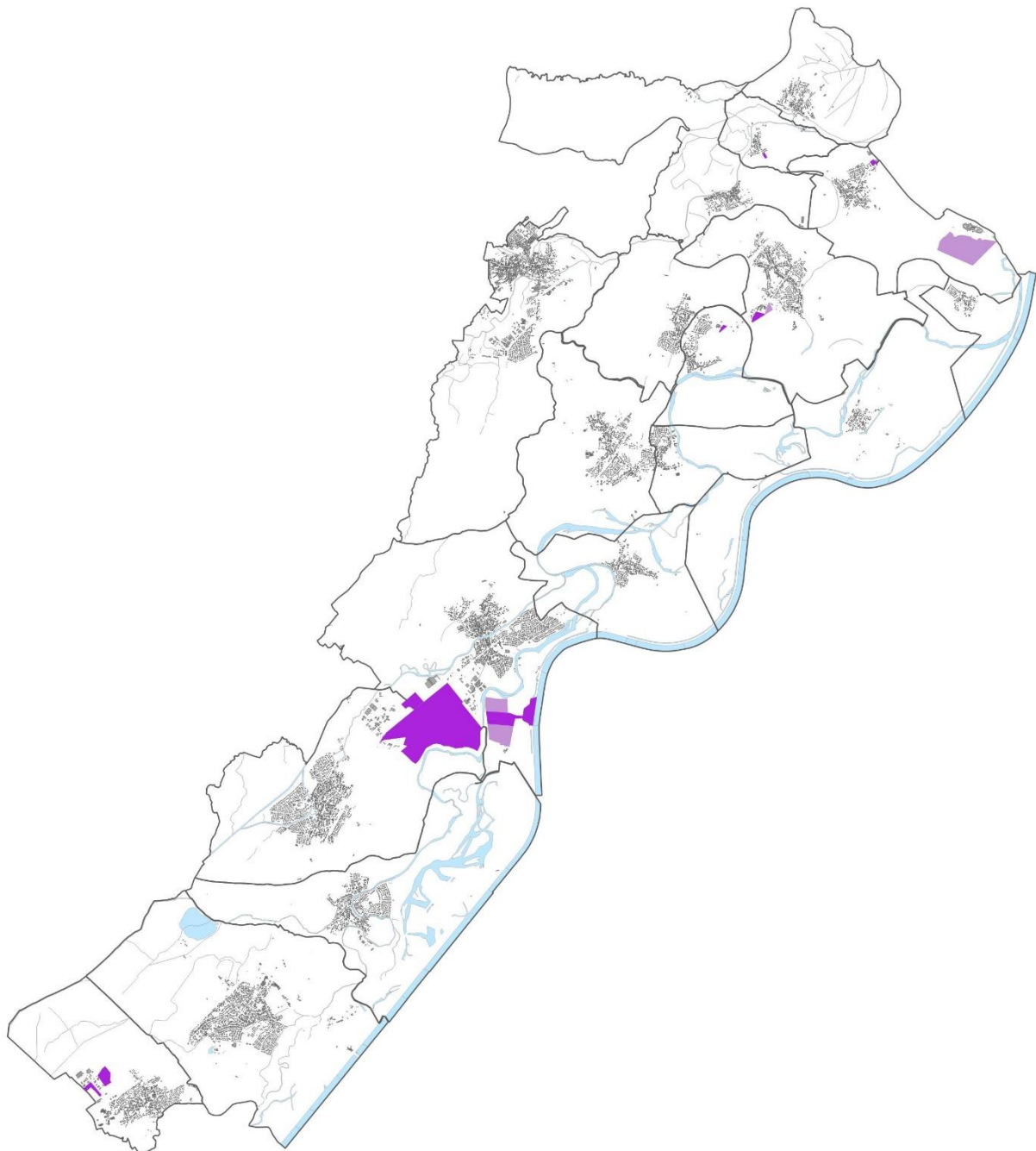
**Tableau n°4. Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques par commune (surfaces en hectares).**

<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	32,03 <i>(+64,94)</i>	31,25	63,28
Forstfeld	-	-	-
Fort-Louis	-	-	-
Gambsheim	-	-	-
Herrlisheim	2,7 <i>(+101,15)</i>	-	2,7
Kauffenheim	0,61	-	0,61
Kilstett	10,15	-	10,15
Leutenheim	-	-	-
Neuhaeusel	-	-	-
Offendorf	-	-	-
Roeschwoog	2,92	1,93	4,85
Roppenheim	1,02	46,06	47,08
Rountzenheim	-	-	-
Sessenheim	-	-	-
Soufflenheim	-	-	-
Stattmatten	-	-	-
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>50,4</b>	<b>79,24</b>	<b>129,64</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 (notamment le renouvellement d'une friche d'activités dans le cas présent).*



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



**Légende**

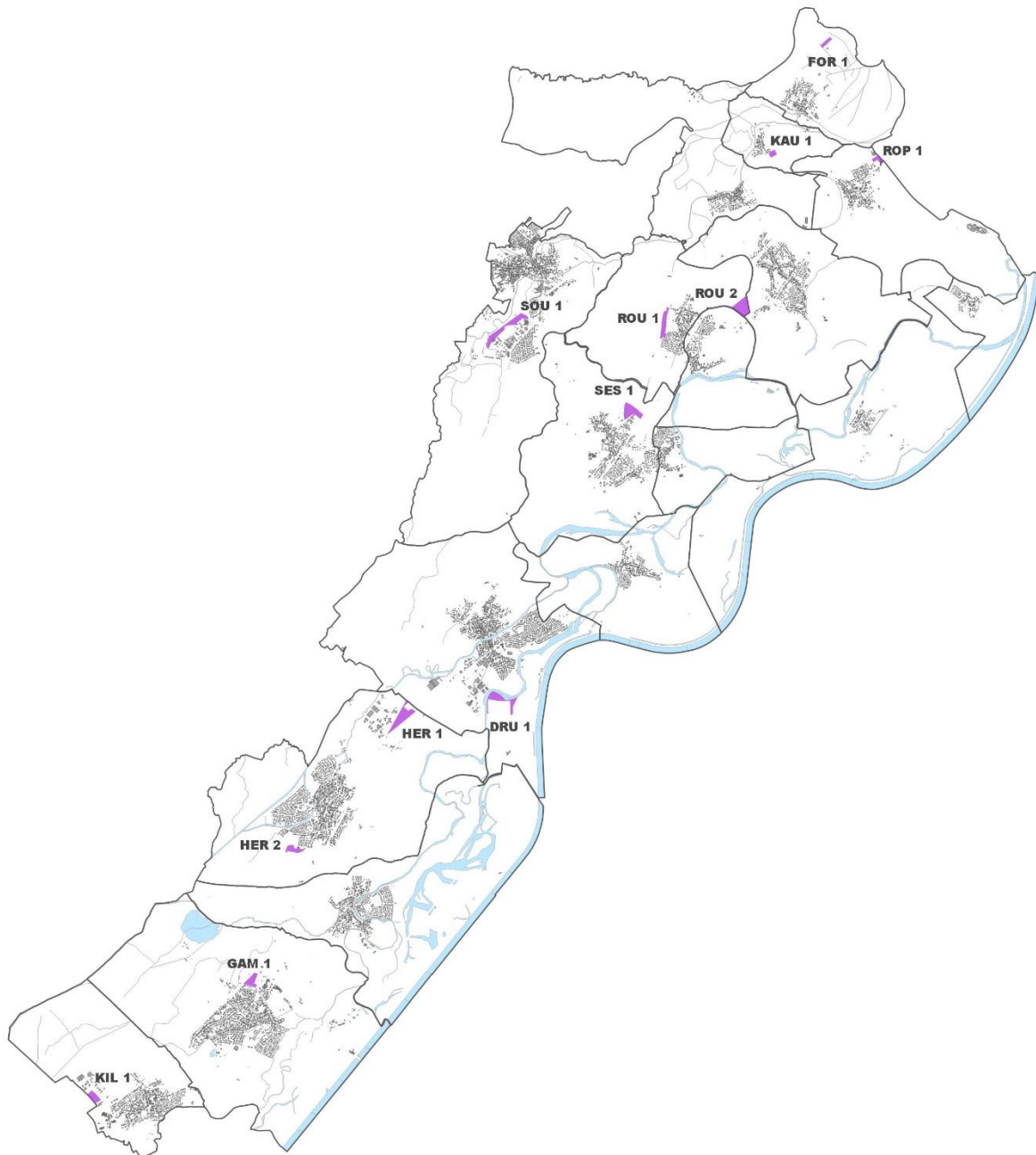
-  IAUX
-  IIAUX

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, janvier 2018

**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 PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ; réalisation : ADEUS, janvier 2018



Nota : les nomenclatures telles que " ROU1 " font référence au nom de chaque zone repérée dans le tableau suivant.

**Tableau n°5. Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution**

Commune	Motivations de suppression et de changement de vocation et/ou de périmètre de zones à urbaniser
Auenheim	
Dahlunden	
Drusenheim	DRU1 : inondations, zones humides
Forstfeld	FOR1 : préservation des espaces naturels
Fort-Louis	
Gambsheim	GAM1 : inondations et mise en compatibilité avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord
Herrlisheim	HER1 : inondations, risques technologiques (PPRT Rhône Gaz), zones humides HER2 : mise en cohérence avec les dispositions économiques du SCoT de la Bande Rhénane Nord
Kauffenheim	KAU1 : préservation des terres agricoles, inondations
Kilstett	KIL1 : zones humides
Leutenheim	
Neuhaeusel	
Offendorf	
Roeschwoog	
Roppenheim	ROP1 : inondations
Rountzenheim	ROU1 : inondations ROU2 : inondations et continuité écologique
Sessenheim	SES1 : inondations
Soufflenheim	SOU1 : inondations
Stattmatten	

*Nota : les nomenclatures telles que " ROU1 " font référence au nom de chaque zone repérée sur la carte précédente.*

### 1.1.3. Pôle économique majeur entre Drusenheim et Herrlisheim

*En construction*

### 1.1.4. Extension du Centre de Marques de Roppenheim

*En construction*

### **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.

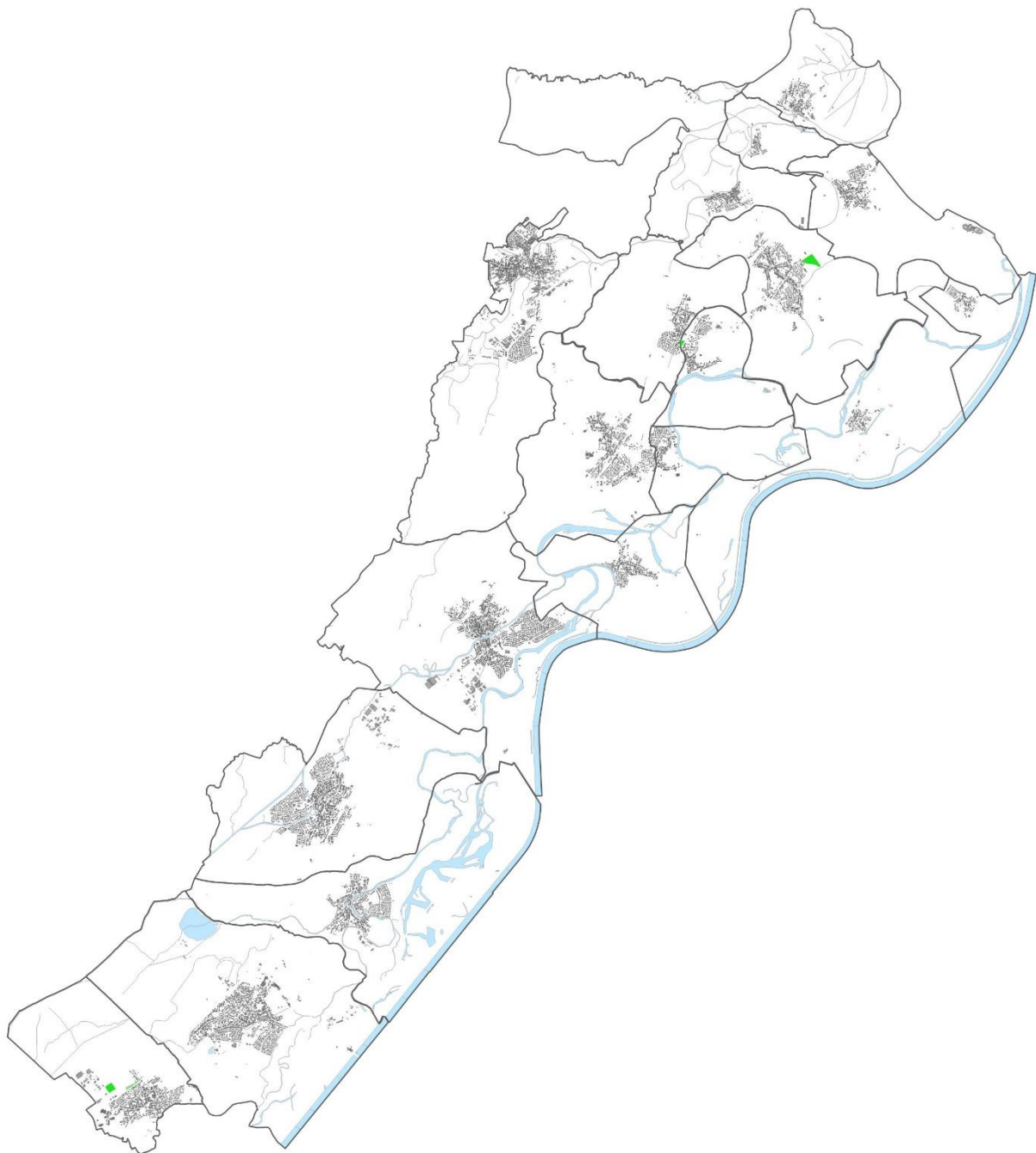
Le PLU a également déclassé plusieurs zones NA/AU à vocation d'équipements des POS/PLU dont la localisation et/ou les surfaces ne correspondaient plus aux besoins actuels (la superficie totale des zones à urbaniser à vocation d'activités d'équipements dans les documents d'urbanisme actuels est d'environ 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°6. 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	0,71	-	0,71
Dahlunden	-	-	-
Drusenheim	-	-	-
Forstfeld	-	-	-
Fort-Louis	-	-	-
Gambsheim	-	-	-
Herrlisheim	-	-	-
Kauffenheim	-	-	-
Kilstett	3,7	1,31	5,01
Leutenheim	-	-	-
Neuhaeusel	-	-	-
Offendorf	-	-	-
Roeschwoog	4,54	-	4,54
Roppenheim	-	-	-
Rountzenheim	-	-	-
Sessenheim	-	-	-
Soufflenheim	-	-	-
Stattmatten	-	-	-
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>8,95</b>	<b>1,31</b>	<b>10,26</b>

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



**Légende**

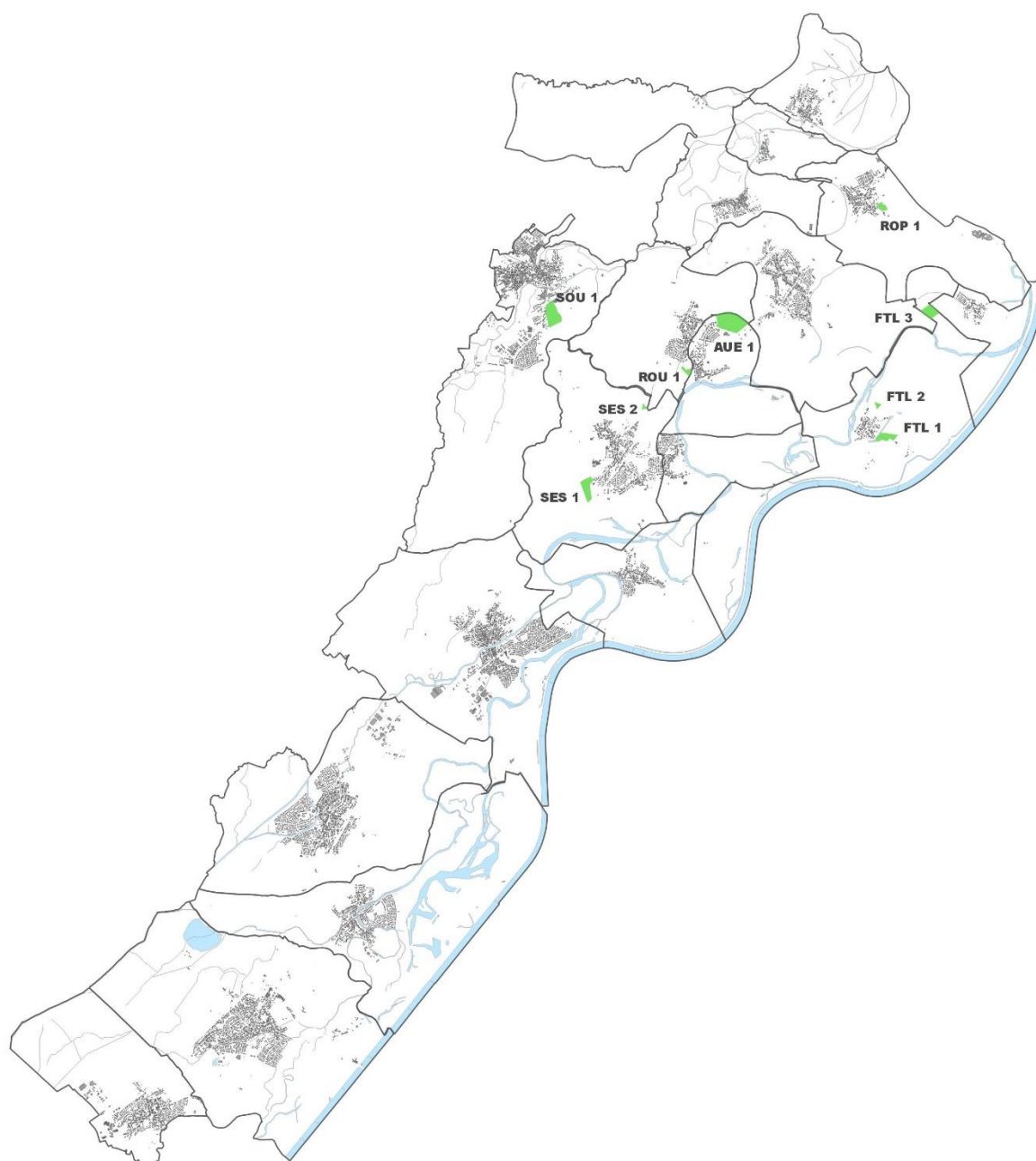
- IAUE
- IIAUE

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, janvier 2018



**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/IAUE et INAE/IINAE des POS/PLU supprimées au PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ;  
réalisation : ADEUS, janvier 2018

**ADEUS**

*Nota : les nomenclatures telles que " FTL1 " font référence au nom de chaque zone repérée dans le tableau suivant.*



**Tableau n°7. Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution**

<b>Commune</b>	<b>Motivations de suppression et de changement de vocation et/ou de périmètre de zones à urbaniser</b>
Auenheim	AUE1 : préservation en zone naturelle
Dahlunden	
Drusenheim	
Forstfeld	
Fort-Louis	FTL1 : inondations FTL2 : préservation en zone naturelle/patrimoniale FTL3 : préservation en zone naturelle et inondations
Gambsheim	
Herrlisheim	
Kauffenheim	
Kilstett	
Leutenheim	
Neuhaeusel	
Offendorf	
Roeschwoog	
Roppenheim	ROP1 : inondations
Rountzenheim	ROU1 : inondations
Sessenheim	SES1 : inondations SES2 : préservation des terres agricoles
Soufflenheim	SOU1 : inondations
Stattmatten	

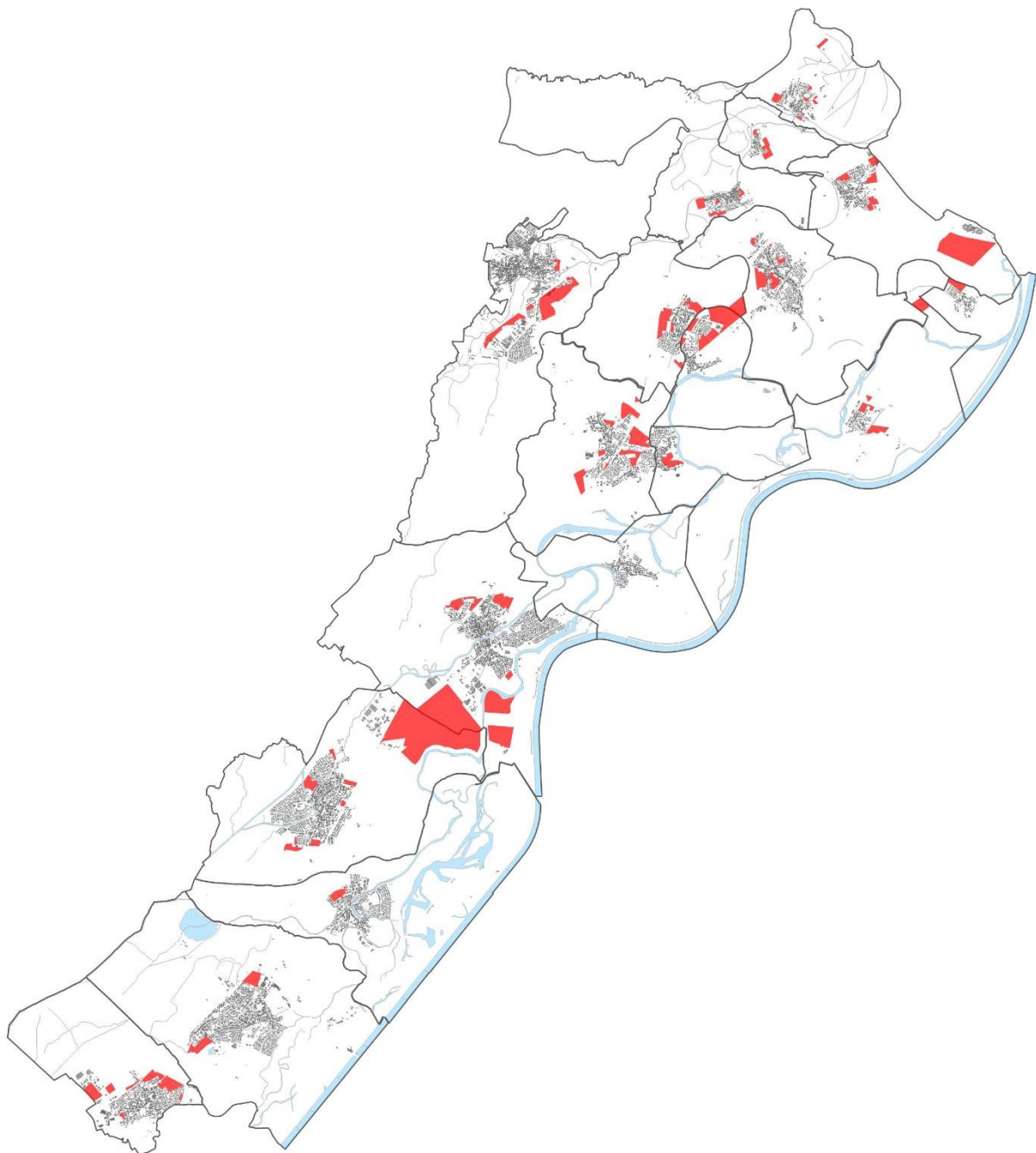
*Nota : les nomenclatures telles que " FTL1 " font référence au nom de chaque zone repérée sur la carte précédente.*

## 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, entre autres, par un questionnement 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.

**Ainsi, les mouvements de zonage entre l'ensemble des zones d'urbanisation future en extension et les zones agricoles/naturelles, donnent une surface nette de 143 hectares au profit des zonages agricoles et naturels au PLU intercommunal. Cela représente une baisse significative, d'environ 36 %, de l'ensemble des zones d'urbanisation future en extension entre les documents d'urbanisme antérieurs et le PLU intercommunal.**

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



**Légende**

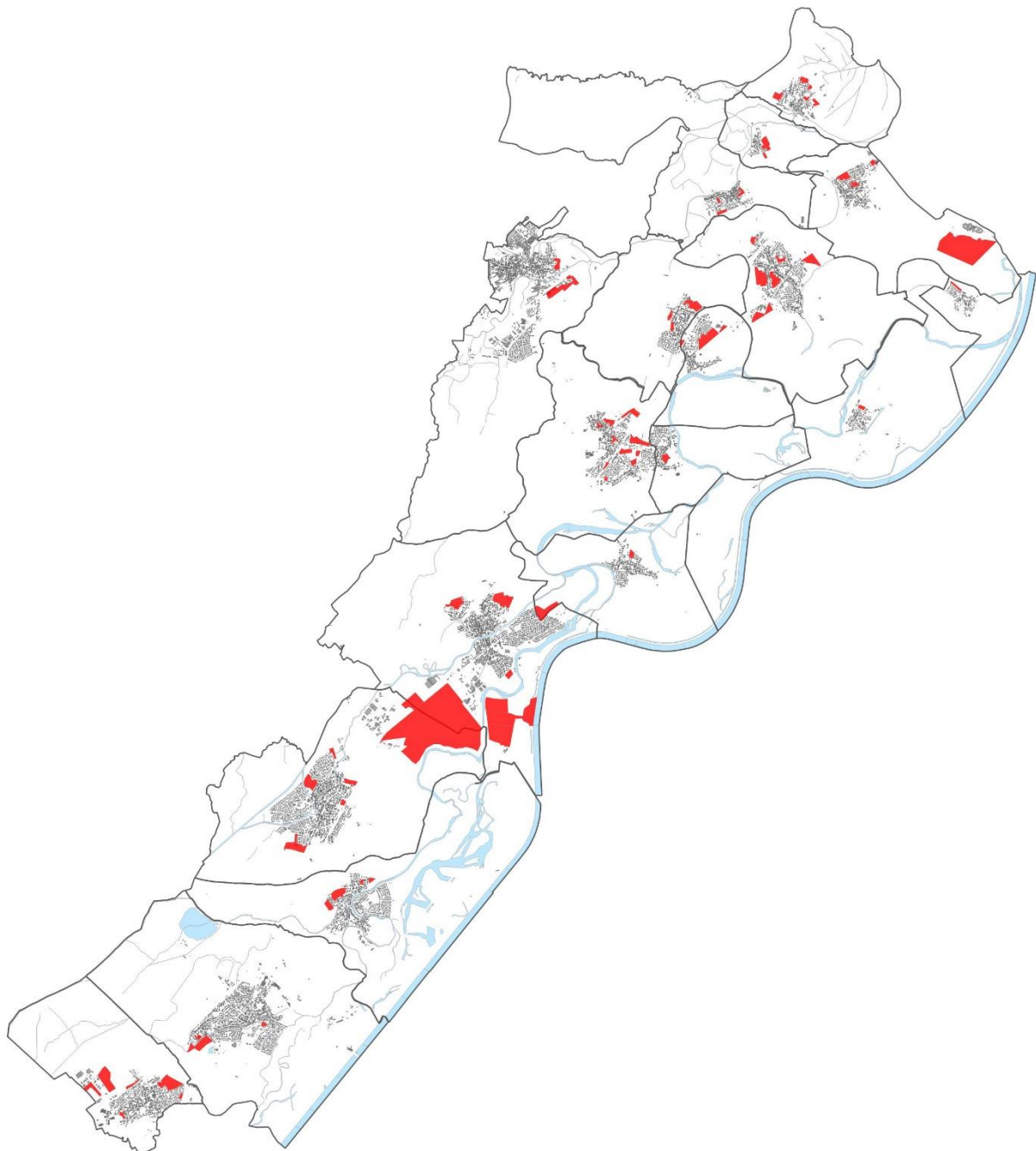
 zones AU et NA non aménagées  
inscrites dans la Bd Pos Plu

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**

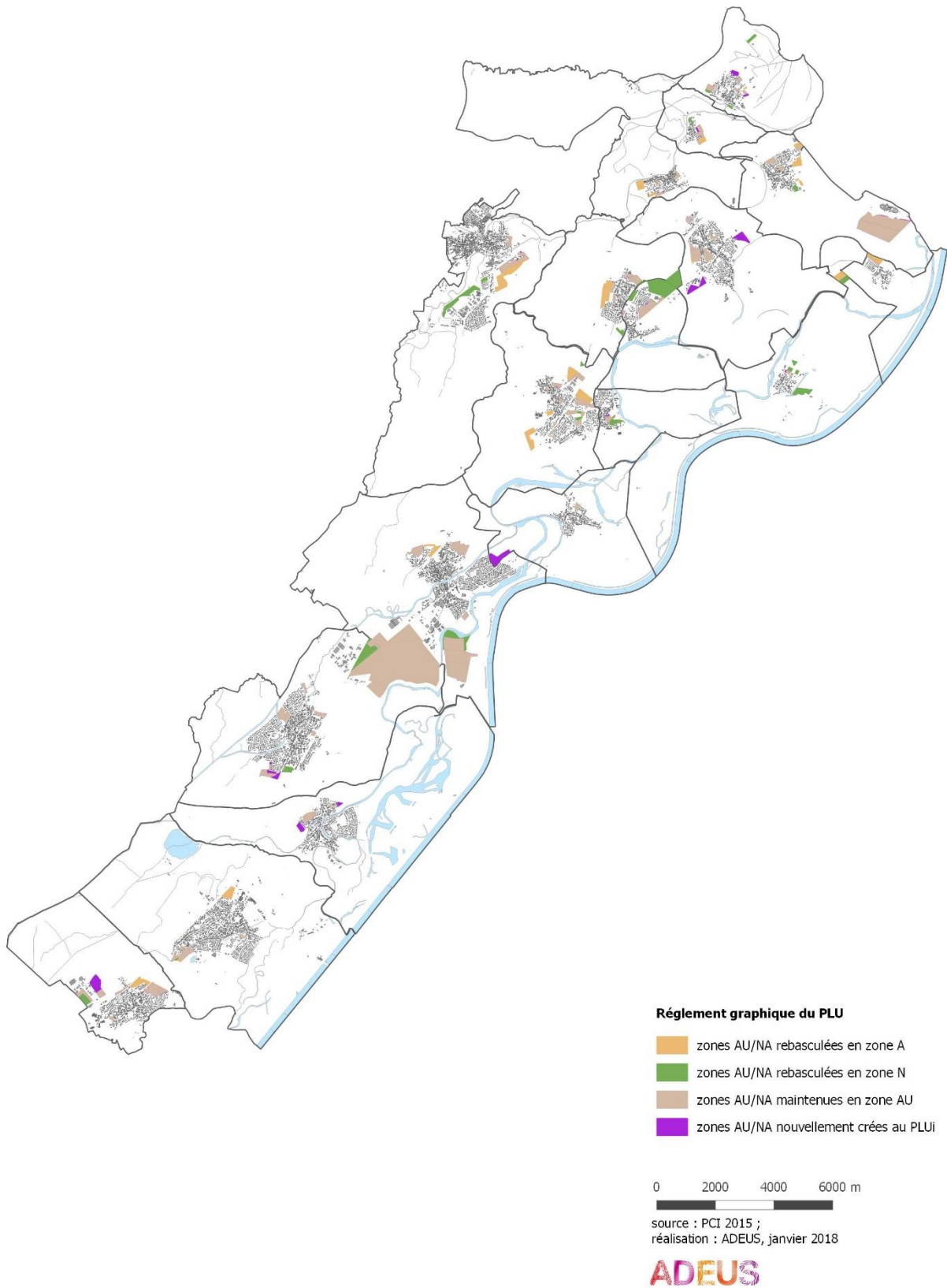
 ensemble des zones AU du PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, janvier 2018

**ADEUS**

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



## 2. CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES A URBANISER (« OU ») ?

---

Les choix de localisation des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine, sont motivés par différents critères permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier :

- La limitation de l'étalement urbain ;
- La préservation des espaces agricoles et naturels ;
- La structuration du territoire et de son armature urbaine et économique ;
- La recherche de proximité (avec les secteurs présentant le plus d'aménités urbaines)
- L'articulation entre urbanisation et transports.

A l'échelle globale, les principes de répartition des zones AU s'appuient sur le rôle de chaque commune ou polarité dans le développement du territoire, en cohérence avec l'armature urbaine définie au SCoT de la Bande Rhénane Nord et reprise dans le PADD.

A l'échelle des zones AU dans chaque commune, les choix de localisation tiennent compte des critères géographiques suivants (cumulés ou non) :

- la continuité urbaine ;
- la proximité des gares ;
- le lien avec une centralité (centre-bourg, principaux équipements etc.) ;
- l'amélioration du fonctionnement urbain induite ;
- l'évitement des secteurs de sensibilité environnementale.

Le PLU recherche le meilleur point d'équilibre au global dans les choix de localisation des zones AU. Toutefois, il est impossible pour chacune des zones individuellement, de répondre de façon optimale à l'ensemble des orientations du PADD simultanément. Pour certaines zones, un critère a joué un rôle prépondérant, au détriment d'autres, dans leur choix de localisation.

## 2.1. Sensibilité environnementale

- **Un équilibre à trouver entre les besoins environnementaux et les autres besoins du territoire**

La sensibilité environnementale constitue un critère excluant, d'évitement ou limitatif pour le développement urbain, en cohérence avec l'orientation du PADD en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation/remise en bon état des continuités écologiques. Cette orientation s'inscrit en équilibre et en cohérence avec d'autres besoins exprimés dans le PADD, qui participent tous au projet de territoire du Pays Rhéna.

Ainsi, ces impératifs de préservation des espaces naturels sont à concilier avec des orientations telles que le développement économique et l'équipement commercial ou encore la politique de l'habitat en réponse aux besoins démographiques.

- **La géographie particulière du Pays Rhéna**

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement montrent que le Pays Rhéna présente une double spécificité :

- une densité urbaine relativement importante, constituée d'un réseau de bourgs localisés de façon très proche les uns des autres ;
- une très forte concentration d'espaces naturels de grande valeur écologique et/ou présentant des risques d'inondation, du fait de sa situation le long du Rhin et au cœur d'une convergence hydrographique (4 bassins versants différents).

Cette situation limite, de fait, les alternatives possibles en extension urbaine. Le critère d'évitement des secteurs de sensibilité environnementale est donc prépondérant dans les choix de localisation des zones d'urbanisation future.

L'importance des zones de sensibilité environnementale est illustrée dans la cartographie ci-après. Leur spatialisation permet d'objectiver les surfaces concernées en rapport avec la superficie totale du territoire, et de mesurer les surfaces restantes de manière à rendre lisible les alternatives possibles pour répondre aux autres besoins exprimés dans le PADD, notamment démographiques et économiques.

Ces zones de sensibilités environnementales peuvent être hiérarchisées en deux catégories, intitulées ici « ++ » et « + »<sup>1</sup>.

Les zones de sensibilité « ++ » comprennent :

- les espaces naturels faisant l'objet d'une protection réglementaire stricte et/ou générant une restriction forte à l'urbanisation : la réserve naturelle nationale de la Forêt d'Offendorf, les 4 arrêtés préfectoraux de protection de biotope (le cours inférieur de la Moder, le Landgraben

---

<sup>1</sup> Les termes choisis de " ++ " et de " + " visent uniquement à mettre en avant la gradation de cette sensibilité, dans une logique synthétique. Ils n'apportent volontairement pas de qualification afin de ne pas générer de confusion avec des dénominations officielles telles que " remarquable ", " d'intérêt " ou " protégé " par exemple.

et ses proches alentours, les prairies à Cœilllets superbes de Soufflenheim et la roselière de Roeschwoog-Roppenheim), les réserves biologiques (le Rossmoerder à Offendorf et l'aulnaie de Forstfeld), les forêts de protection le long du Rhin, les zones humides remarquables, secteurs Natura 2000 (zones de protection spéciale et zones spéciales de conservation), les sites gérés par le Conservatoire des Sites Alsacien, la réserve naturelle de chasse et de faune sauvage, les réservoirs de biodiversité définis au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

- les zones inondables : zone orange inconstructible du PPRI de la Zorn et du Landgraben, secteurs d'aléas forts à très forts du projet de PPRI de la Moder et de l'III, secteurs de hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre du SAGEECE de la Sauer ;
- les périmètres immédiats et rapprochés de captage d'eau.

Les zones de sensibilité « + » comprennent :

- les autres espaces naturels générant une restriction à l'urbanisation : les corridors écologiques définis au PLU, les zones à dominante humide de la Région Alsace (2008)<sup>2</sup> ;
- les zones inondables : secteurs d'aléa faible à moyen du projet de PPRI de la Moder et de l'III, secteurs de hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre du SAGEECE de la Sauer.

Les caractéristiques définies ici sont celles du territoire au moment de l'élaboration du PLU. Les périmètres de ces différents espaces peuvent évoluer dans le temps, par exemple en ce qui concerne les inondations.

Ainsi, au moment de l'élaboration du PLU, **les zones de sensibilités environnementales représentaient environ 12000 ha soit près de 75 % du territoire du Pays Rhénan** (59 % en zone « ++ » et 15 % en zone « + »).

L'ensemble des zones AU du PLUi évitent ces secteurs de sensibilités environnementale à l'exception des cas énoncés et motivés ci-après.

### 2.1.1. Zones AU situées au sein d'un secteur de sensibilité environnementale

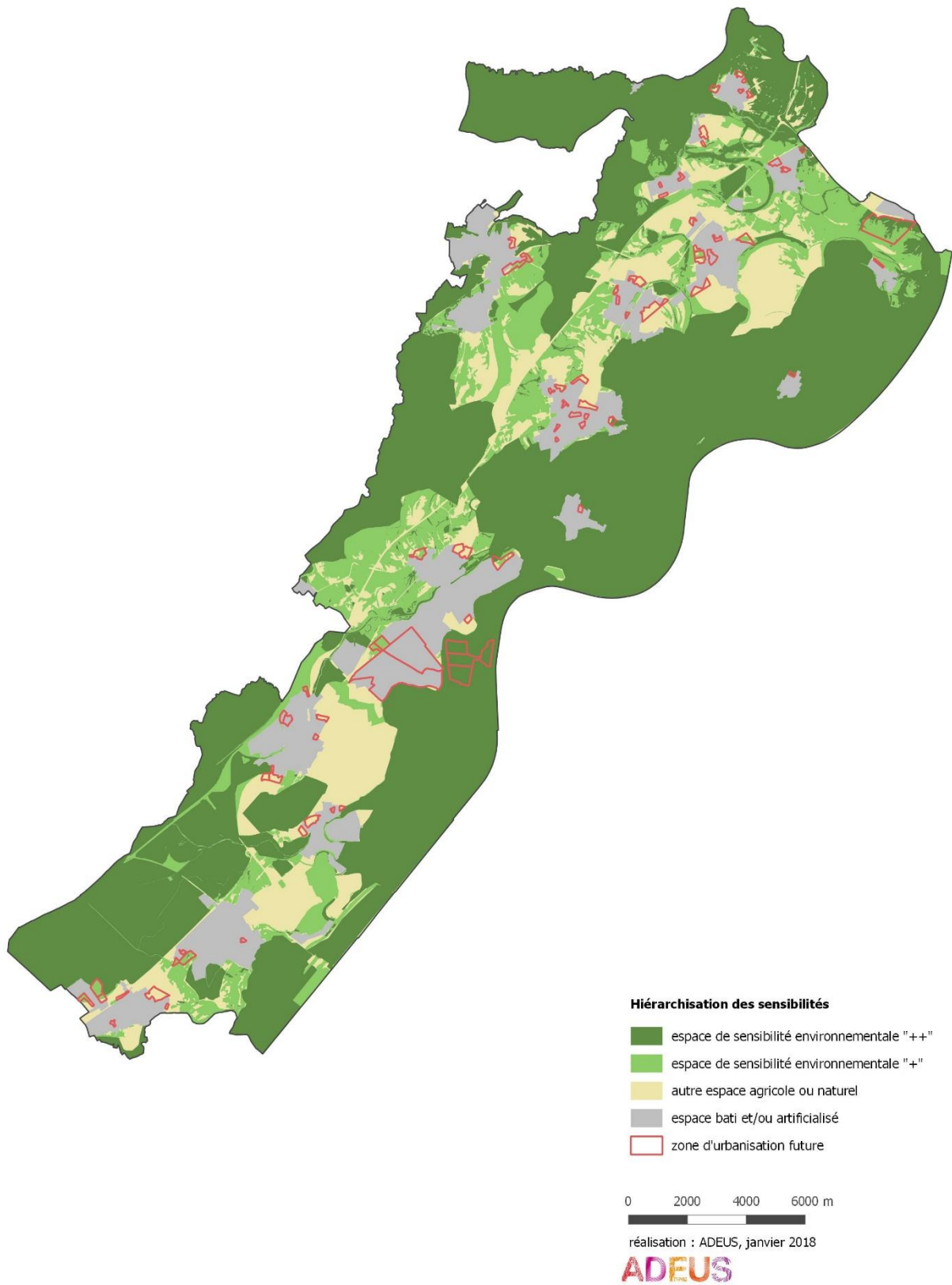
*En construction*

---

<sup>2</sup> Il n'existe aucune expertise de terrain, à l'échelle de l'ensemble du Pays Rhénan, permettant de définir précisément les contours des zones humides et leur état de conservation. A défaut, c'est le critère des zones à dominante humide, datant de 2008, qui a été utilisé. Les études naturalistes à l'échelle des secteurs à enjeux, menées dans le cadre du PLUi, ont toutefois permis d'affiner localement cette information, dans certains cas de figure (cf. explications ci-après).



Carte n°14. Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



## 2.2. La continuité avec les zones urbaines existantes

La recherche de cette continuité avec les zones urbaines existantes est une constante : il s'agit d'un préalable indispensable pour permettre de conserver le caractère groupé des zones urbanisées, ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, et donc de conserver d'une certaine manière la " silhouette urbaine " d'ensemble de l'enveloppe urbaine.

En outre, la continuité urbaine rend plus optimal le fonctionnement urbain futur : connexions viaires directes (y compris les divers réseaux permettant de limiter les coûts induits par leur déploiement), raccourcissement des distances favorable en particulier aux modes actifs, liens plus forts avec les centralités existantes (équipements, commerces etc.). Pour permettre leur mise en œuvre, ces zones d'urbanisation future comportent des principes d'urbanisme définis aux orientations d'aménagement et de programmation (*cf. motivations des orientations d'aménagement et de programmation*).

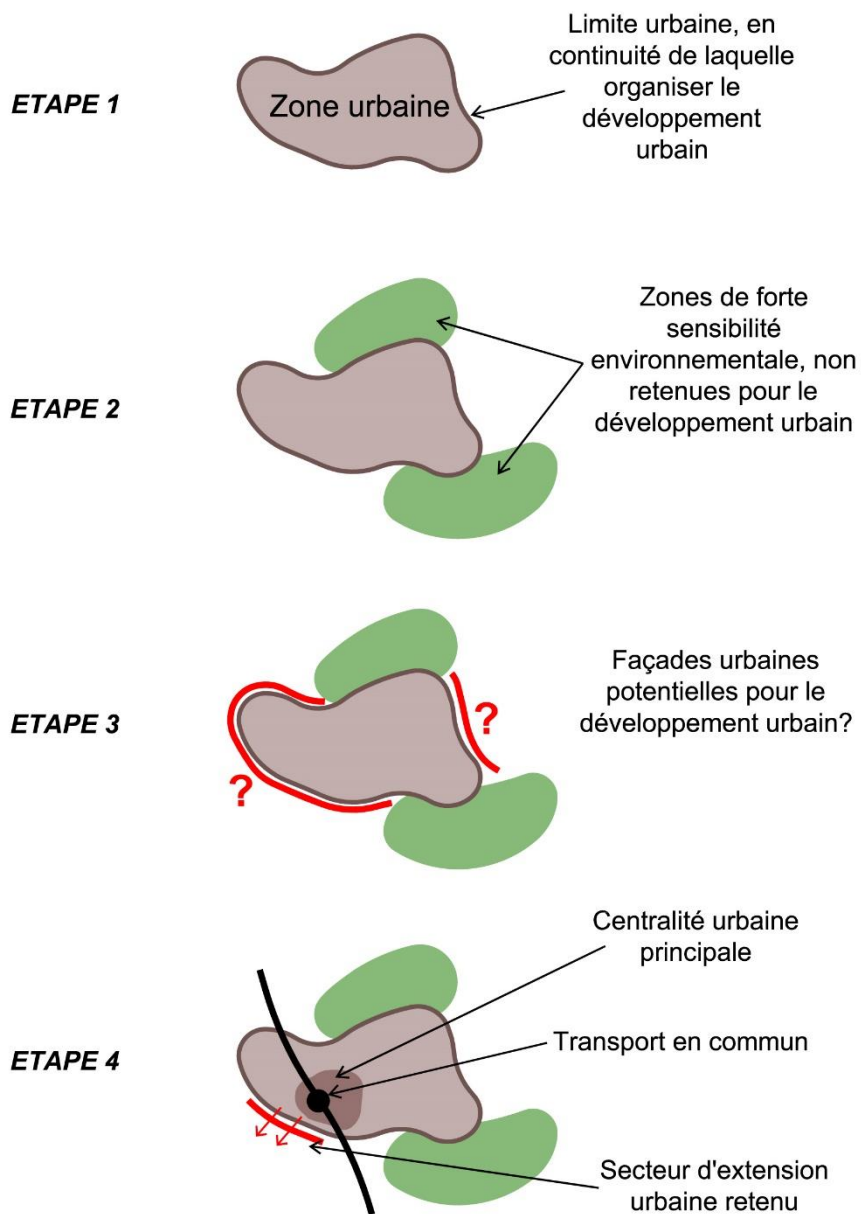
Ce principe de continuité urbaine amène très rapidement à se poser la question : **sur quelle façade de la zone agglomérée organiser le développement urbain futur** (*cf. carte 16, étape 1*) ?

La première étape consiste à identifier les façades les plus sensibles d'un point de vue environnemental et d'en faire un critère excluant ou limitatif pour le développement urbain (*cf. carte 16, étape 2*). Dans le Pays Rhénan, ces sensibilités environnementales sont particulièrement nombreuses et couvrent une surface majeure du territoire, d'où le faible nombre d'alternatives dans bon nombre de cas.

Suite à ce premier filtre environnemental, les réflexions se sont portées sur les façades urbaines restantes (*cf. carte 16, étape 3*) : ce sont alors les critères de localisation énoncés précédemment qui ont conduit aux choix de zonages retenus (*cf. carte 16, étape 4*).

La question posée était : quelle(s) localisation(s) permettent de mettre en œuvre de la façon la plus optimale possible les orientations du PADD ?

Carte n°15. Continuité urbaine et choix prioritaires de développement urbain



La continuité urbaine est également recherchée en priorité pour les zones spécialisées à vocation d'activités économiques, pour des motifs similaires à ceux énoncés pour les zones mixtes (limitation de l'étalement urbain et du mitage des espaces, connexions viaires directes etc.).

En outre, les zones IAUX et IIAUX s'inscrivent principalement en continuité avec les zones d'activités déjà existantes. Ce choix de localisation permet notamment :

- de répondre aux besoins locaux en complétant l'offre en foncier d'activités, en continuité immédiate des zones existantes ;
- d'optimiser les infrastructures déjà en place, par exemple en urbanisant des deux côtés d'une voie préexistante ou en se connectant directement à une voie en attente ;
- de limiter les nuisances potentielles et les impacts sur le cadre de vie des habitants : pour cette raison, la continuité immédiate avec des zones résidentielles n'a pas été recherchée prioritairement dans les choix de localisation.

Les choix de localisation des secteurs d'extension à vocation d'équipements sont motivés principalement par la recherche de continuité/complémentarité avec les zones d'équipements existantes. L'ensemble des zones IAUE et IIAUE du PLU répond à ce principe.

### **2.3. L'articulation avec les gares**

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD, en matière d'articulation entre urbanisation et transports, la proximité des zones AU avec les gares est globalement recherchée dans les choix de localisation des zones à dominante d'habitat. Le train constitue en effet le transport en commun le plus attractif et le plus susceptible d'encourager le report modal à ce jour.

Ainsi, ce sont environ 30 % des surfaces de zones IAU et IIAU à dominante d'habitat du Pays Rhéan (environ 45 ha), qui sont localisées en partie ou en totalité dans un périmètre de moins de 500 mètres d'une gare. Si l'on augmente cette distance à 1 km, environ 50 ha supplémentaires sont concernés, c'est-à-dire un total cumulé d'environ 95 ha soit près de 65 % de la surface totale des zones IAU et IIAU à dominante d'habitat du Pays Rhéan.

De plus, certains des secteurs d'extensions les plus importants en superficie (et porteurs d'enjeux du fait de leur localisation dans les polarités principales et intermédiaires du territoire), sont localisés au sein de ces périmètres de proximité notamment :

- Secteur en entrée Est de Kilstett ;
- Secteur à l'Ouest de la gare et en entrée Nord de Drusenheim ;
- Secteurs de part et d'autre de la rue Goethe à Sessenheim ;
- Secteur à l'Est d'Auenheim ;
- Secteur au Nord de Rountzenheim.

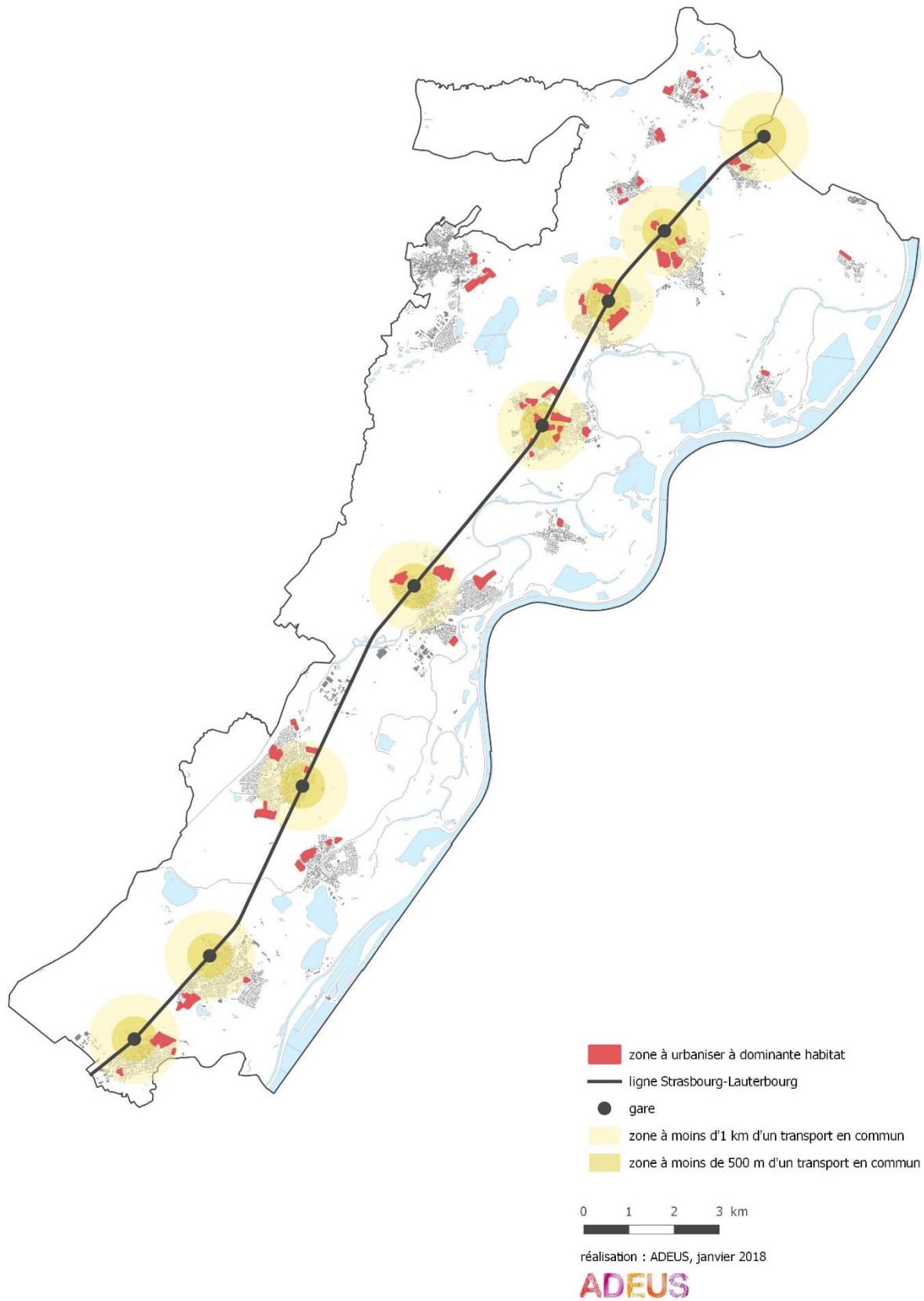
Toutefois, les nombreuses sensibilités environnementales du territoire ne permettent pas d'augmenter davantage les surfaces de zones AU à proximité des gares. C'est le cas notamment à Drusenheim, Gambsheim et Herrlisheim, trois pôles principaux du territoire.

Pour certaines zones AU, le critère de la proximité et de la centralité a également été privilégié par rapport à la connexion avec la gare en raison de sa localisation périphérique au sein de la commune. C'est le cas notamment à Roeschwoog.

Par ailleurs, l'articulation entre les futures zones d'activités économiques et les gares est plus complexe que pour les zones d'habitat en raison de la dispersion plus importante sur le territoire des zones d'activités préexistantes. Le PLUi privilégie en effet la continuité avec les sites existants ainsi que le renouvellement des friches. Néanmoins, en cohérence avec le PADD, le PLU ouvre les zones AU mixtes à la mixité fonctionnelle, dans la mesure où celle-ci reste compatible avec l'environnement résidentiel. De nouvelles activités économiques ou de nouveaux équipements/services pourront donc tout à fait trouver leur place au sein de ces zones AU situées à proximité des gares.

Aussi, la principale polarité économique du territoire, existante et à développer, entre Herrlisheim et Drusenheim se situe sur le tracé de la ligne Strasbourg-Lauterbourg. Le PLUi prévoit d'ores et déjà la nécessité de maintenir un passage au sein de la Zone d'Activités Economiques de Drusenheim-Herrlisheim pour un éventuel barreau ferroviaire desservant les entreprises. A plus long terme, ce choix de localisation de la polarité économique à proximité de la ligne Strasbourg-Lauterbourg s'inscrit dans la logique d'articulation entre urbanisation et transports du PADD, car il rend possible une éventuelle desserte voyageurs, à proximité.

Carte n°16. Proximité entre les zones d'urbanisation future et les gares



## 2.4. Le lien avec une centralité urbaine

Ce critère permet de mettre en œuvre les orientations du PADD touchant à la proximité. Il concerne en particulier les zones mixtes à dominante d'habitat.

Ces « centralités » urbaines s'organisent autour de diverses fonctions urbaines qui constituent des " services élémentaires " et des " opportunités " génératrices de déplacements de l'ordre du quotidien, en particulier : commerces de proximité (notamment alimentaire, de santé, tabac-journaux, etc.), services urbains, équipements, notamment scolaires. Un territoire où une partie des besoins élémentaires des citoyens pourrait être réalisée à proximité de leur domicile répondrait, pour partie, à la limitation des besoins en déplacements motorisés telle qu'énoncée au PADD.

Ces centralités sont en partie identifiées dans le diagnostic territorial, où elles sont qualifiées " d'îlots de proximité ". On les retrouve principalement dans les centres anciens de bourgs et de villages, et parfois le long des axes structurants générant des flux de déplacements et à certains carrefours importants. Ces lieux sont parfois aussi à proximité d'une gare ce qui permet aux habitants de vivre à la fois dans la proximité pour un certain nombre de besoins du quotidien, tout en accédant aux autres fonctions du territoire via les transports collectifs.

A l'échelle des villages de plus petite taille, ce critère de centralité est peu discriminant dans les choix de localisation, dans la mesure où ces principaux points de centralité restent à courte distance de l'ensemble des secteurs du village.

Ce critère prend en revanche plus d'importance pour les polarités intermédiaires et principales. La proximité physique et la rapidité d'accès en modes actifs à ces fonctions urbaines constituent les deux critères principaux permettant d'apprécier ce lien entre zone AU et centralité urbaine. Afin de faciliter ou créer les accès futurs, certaines zones AU sont complétées d'OAP visant à les mettre en œuvre, principalement via des cheminements doux et des raccourcis à aménager.

En outre, certaines zones très bien localisées par rapport aux centralités urbaines n'ont pas pu être retenues pour le développement urbain, en raison de sensibilités environnementales, notamment les zones inondables. Cela a conduit à privilégier d'autres sites de développement, plus excentrés par rapport aux centralités actuelles. C'est le cas par exemple à Drusenheim ou à Soufflenheim.

## 2.5. L'apport en termes d'amélioration du fonctionnement urbain

Dans certains cas, et en complément des autres critères énoncés précédemment, la création d'une zone d'urbanisation future constitue une opportunité de projet urbain autour d'un axe de déplacement qui dans tous les cas devait se réaliser pour répondre à un certain nombre d'impératifs pour le territoire.

Dans ce cas, il ne s'agit pas seulement d'une tranche d'urbanisation supplémentaire mais d'une véritable opportunité de structurer l'urbanisation autour d'un nouvel axe visant à améliorer le fonctionnement urbain global, à différents niveaux d'échelles (desserte et accessibilité des différents quartiers ou d'un secteur d'une commune). C'est aussi l'occasion de compléter la trame des déplacements doux voire de valoriser des espaces récréatifs.

Les zones AU répondant à ce critère sont notamment (pour les plus importants) :

- Le secteur en sortie Nord et en limite Nord-Est de Drusenheim ;
- Le secteur du Baumgarten en entrée Sud de Gamsheim ;
- Le secteur en façade Ouest de Roeschwoog.

## **2.6. Le cas spécifique des zones d'activités économiques**

*En construction*



### **3. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER (« COMMENT ») ?**

---

*En construction*

## **4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE AU**

---

*En construction*

## C. LES ZONES AGRICOLES

---

### 1.1. Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone agricole correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations. Il s'agit donc d'une zone spécialisée dans sa destination.

Les principes de délimitation de la zone agricole et de ses secteurs de zone se caractérisent par :

- une zone A qui couvre la grande majorité de la zone agricole. Elle est, sauf exception, inconstructible. Ce choix de généraliser la zone A inconstructible affirme de façon plus claire qu'avant, la volonté de préserver la ressource sol qui constitue l'outil de travail de la profession agricole ;
- plusieurs secteurs de zone qui, par exception à la majeure partie de la zone agricole, sont constructibles sous conditions et pour les besoins spécifiques de l'activité agricole : **secteur de zone AC et sous-secteur ACe.**

Cette logique de classement est inversée par rapport à celle qui existait dans les anciens plans d'occupation des sols. Dans ces documents, c'est généralement l'ensemble de la zone agricole qui était constructible pour les besoins de l'activité agricole. Dans le PLU, l'inconstructibilité de la zone agricole constitue la règle générale (à travers le zonage A) et les secteurs de zone constructibles sont définis ponctuellement selon les besoins exprimés par la profession agricole et en tenant compte du contexte environnemental, urbain et paysager.

Ce choix de découpage entre zones inconstructibles et constructibles permet de tenir compte des besoins de surfaces et de développement agricoles, tout en cadrant davantage la consommation foncière (dont les objectifs de modération affichés au PADD ne se limitent pas qu'aux zones urbaines et à urbaniser) et en prenant mieux en compte le contexte environnemental et urbain.

#### ▪ La définition des secteurs de zone agricole constructible

Les zones agricoles constructibles sont définies de manière à répondre aux besoins répertoriés en matière de développement agricole. Elles résultent de plusieurs choix, en particulier :

- la réponse spécifiquement apportée aux besoins connus de développement d'exploitations agricoles (existantes ou nouvelles), retranscrits dans le diagnostic. La localisation et le dimensionnement des zones agricoles constructibles répond directement à des secteurs ciblés par les exploitants ;
- le choix de retenir des secteurs, ne répondant pas nécessairement à des secteurs ciblés, mais permettant néanmoins de nouvelles implantations à l'avenir en réponse aux besoins de développement agricole d'une manière générale (notamment dans le cas de besoins restant imprécis à ce stade). La localisation et le dimensionnement de ces secteurs sont motivés par des critères environnementaux et urbanistiques, détaillés ci-après. Dans la mesure où les

besoins sont parfois difficiles à définir précisément (volume et nombre de bâtiments nécessaires à l'exploitation, parcelles d'implantation, etc.), ces secteurs ont généralement été calibrés suivant une logique maximaliste, afin de bénéficier d'une marge de manœuvre raisonnable. Toutefois, cela ne signifie pas que l'ensemble de cette surface sera occupé par des bâtiments.

Outre les réponses à des besoins ciblés des exploitants agricoles, les choix de localisation des zones agricoles constructibles s'inscrivent également en cohérence avec les autres besoins du territoire exprimés dans le PADD. Ils concernent en particulier les aspects suivants :

- la préservation de la qualité du cadre de vie, en tenant compte de la proximité de zones résidentielles et des nuisances pouvant être générées (notamment par rapport aux vents dominants). Ce critère motive principalement la distinction du sous-secteur ACe au sein de la zone agricole constructible. En effet, sur la base de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, le PLUi distingue l'activité d'élevage au sein des constructions à destination d'exploitation agricole pour des raisons de salubrité publique.
- la limitation du mitage du grand paysage. Ainsi le choix a été fait dans certains cas de procéder à des regroupements en un seul (ou plusieurs) secteurs de taille plus importante, plutôt qu'à une dispersion ;
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques et les milieux rhénans remarquables, etc. ;
- la prise en compte des risques d'inondation. Même si les dispositions réglementaires sont différentes entre une construction d'habitation et une construction agricole, le PLUi cherche autant que possible à limiter la création de nouvelles constructions agricoles dans les zones présentant les aléas les plus importants.

## **1.2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone A**

*En construction*

## D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

Comme pour les autres thématiques du règlement graphique, la délimitation de la zone naturelle s'appuie sur des entités cohérentes, présentant une dominante d'occupation du sol en lien avec la définition d'une zone naturelle donnée par le code de l'urbanisme, ou d'un repérage au titre d'une préservation environnementale ou paysagère. Le PLUi n'a en effet pas souhaité opérer un « pastillage » détaillé et identifier en zone naturelle, par exemple, un bosquet isolé au milieu d'un espace agricole ouvert. A l'inverse, des parcelles labourées au milieu d'un espace prairial ou forestier n'a pas non plus été identifiée par une pastille en zone A, mais intégrée en zone naturelle.

Par construction, cette zone ressemble beaucoup à la zone A au regard de ses principaux enjeux, et des quelques possibilités de construire qui s'y présentent.

La zone naturelle reprend non seulement les anciennes zones ND des POS communaux mais également certains secteurs de zone spécifiques préalablement classés en zone agricole tels « NCb », « NCF ». De fait, entre POS et PLU, son contenu a évolué. Elle demeure une zone de protection et de préservation, mais elle est aussi utilisable sur des zones simplement naturelles ou agricoles, là où la zone ND ne recouvrait souvent que les secteurs de risques ou exceptionnels pour l'environnement, ou encore les paysages qu'il fallait préserver. Ces secteurs de risques qui, auparavant faisaient souvent l'objet d'un regroupement au sein de la zone ND, ne font plus l'objet d'un zonage spécifique. Par exemple, toutes les zones inondables n'ont pas automatiquement été classées en N. Il n'est en effet pas nécessaire de les identifier spécifiquement via une zone, puisque tous ces secteurs sont délimités au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui figure en annexe du PLUi. Ce changement de contenu, organisé par la loi SRU, explique en partie le regroupement opéré dans le PLUi.

Ainsi, la zone N constitue la plus grande zone du PLU en terme de surface. Comme pour les zones agricoles, la superficie de la zone naturelle est plus importante dans le PLU que dans les documents d'urbanisme antérieurs, notamment du fait de la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation. Cela traduit de nombreuses orientations du PADD, en particulier la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques etc.

### ▪ La définition des secteurs de zone naturelle constructible

Au sein de la zone N le PLUi définit plusieurs secteurs de zones à constructibilité limitée. Ils portent sur des surfaces restreintes, en lien avec les besoins spécifiques des fonctions en place. Ces besoins répondent aux orientations du PADD, notamment en matière de développement économique, de développement touristique et de loisirs et de prise en compte des paysages. Ils couvrent très majoritairement des lieux où préexistent des constructions ou des fonctions spécifiques, et ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Ces secteurs de zone faiblement constructibles permettent notamment de :

- répondre aux besoins d'activités économiques très spécifiques, situées à l'écart des zones urbanisées, en particulier les gravières et les activités liées à l'exploitation du Rhin ;
- prendre en compte une situation préexistante en permettant une évolution à minima, selon le principe d'antériorité (construction isolée, zone sportive ou de loisirs ponctuelle etc.) ;
- répondre aux besoins liés à certains usages, ne nécessitant généralement pas de constructions nouvelles, mais des aménagements légers, en particulier pour des activités récréatives et de loisirs en plein air ;
- répondre à la demande sociétale grandissante « d'agriculture » périurbaine et permettre la valorisation paysagère de certaines lisières urbaines : zones de vergers et de jardins notamment.

L'ensemble des secteurs de zone sont détaillés ci-après.

**Le secteur de zone NH** (« H » pour « Habitation) couvre des constructions d'habitation préexistantes à la date d'approbation du PLU, localisées de façon ponctuelle en dehors des zones urbanisées et viabilisées, ou dans des secteurs hors zone urbaine « U » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Sur la base d'un principe d'antériorité, ce secteur de zone vise à permettre l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que, sous conditions, de nouvelles constructions de faible emprise, par exemple pour la réalisation d'un garage nécessaire à l'habitation.

Le périmètre des zones NH est strictement limité à la construction et ses abords immédiats (sous forme de « pastilles »), permettant de répondre aux seuls besoins d'extension mesurée ou de constructions annexes de faible emprise.

Le secteur de zone NH comprend **un sous-secteur NHm**, qui correspond au Moulin de Forstfeld, un cas atypique sur le territoire. Toujours en activité et localisé dans un secteur habité, le PLUi rend possible l'évolution du site vers d'autres fonctions.

**Le secteur de zone NL** (« L » pour Loisirs) couvre des activités préexistantes de sports/loisirs situées en dehors des zones urbanisées. Contrairement à la zone UE dédiée aux équipements, la constructibilité de cette zone est conditionnée à la préexistence d'une activité (principe d'antériorité), et ne concerne que les sports et les loisirs. Sa vocation première est de pérenniser ces activités, dans une logique d'utilisation extensive de l'espace (activités nautiques, golfs, terrains hippiques en extérieur etc.). Elle offre des espaces et usages récréatifs pour les habitants et usagers du territoire, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement touristique et de loisirs. Le classement en zone N est motivé par la faible densité bâtie généralement liée à ce type d'activités, et par leur localisation en dehors des zones urbanisées, au sein d'espaces naturels périurbains pratiqués par les habitants. Leur périmètre est limité autour des constructions existantes et/ou des aménagements/infrastructures liées aux usages de loisirs, afin de limiter les impacts sur l'environnement et les paysages.

Le PLUi distingue deux sous-secteurs :

- **NLg** : il couvre le Golf de Soufflenheim, un espace singulier au sein du Pays Rhéna, qui motive la création de ce sous-secteur. Il répond strictement aux besoins liés à l'activité d'un golf.
- **NLp** : il couvre des étangs de pêche existants et permettent notamment de répondre aux activités des associations utilisant ces espaces.

**Le secteur de zone NJ** (« J » pour « Jardin ») est dédié aux secteurs de jardins familiaux et/ou collectifs à préserver ou à créer, situés à l'extérieur des zones urbaines existantes. Ces derniers constituent une forme d'agriculture de proximité, qui répond à une demande sociétale grandissante. La création de ce secteur de zone spécifique permet de mettre en œuvre cette orientation. Leur très faible niveau de constructibilité, en lien avec les besoins stricts liés à ce type d'activité, reste par ailleurs compatible avec la définition de la zone naturelle.

**Le secteur de zone NV** (« V » pour Verger ») est dédié aux secteurs de vergers. Il couvre des espaces en lisière urbaine où il permet de répondre à des besoins d'entretien des vergers, en cohérence avec les dispositions du PADD, mais également du SCoT de la Bande Rhénane Nord en matière de lisières urbaines. La constructibilité en secteur de zone NV est très limitée et encadrée : non seulement elle ne crée pas d'impact dans la préservation des vergers, mais elle facilite la pérennité de ce paysage traditionnel en limite de certains villages (sans usage et sans entretien ces espaces finissent par se refermer).

Il comprend un **sous-secteur NVc** qui couvre un site existant comprenant une activité de conservation d'arbres fruitiers.

**Le secteur de zone NXG** (« G » pour « Gravières ») est dédié aux gravières actuellement exploitées, ainsi que les extensions de périmètres exploitables prévues dans les documents de rang supérieur au PLUi (Schéma Départemental des Carrières et SCoT de la Bande Rhénane Nord).

### **1.3. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone N**

*En construction*

## E. TABLEAU DES SURFACES

zone	surface en ha
A	4563,18
A définir	27,47
AC	33,04
ACe	168,00
IAU1t	8,29
IAU2	9,76
IAU2t	18,58
IAU3	3,52
IAU3t	28,22
IAU4t	6,55
IAU5	9,79
IAU6	8,52
IAU6t	8,30
IAU7	15,44
IAUE	7,70
IAUXa	13,68
IAUXc	5,87
IAUXm	4,68
IAUXr	15,74
IAUXz	166,09
IIAU	30,25
IIAUE	1,31
IIAUX	79,24
N	8184,49
NH	9,82
NHm	0,75
NJ	7,00
NL	46,54
NLg	107,26
NLp	19,26
NV	21,43
NVc	0,28
NX	0,80
NXg	703,15
NXp	1,60
UA1t	76,76
UA2.1t	60,04
UA2t	47,47
UA3.1t	38,13
UA3t	67,20
UA4	173,74
UA4t	12,88
UA5	48,12
UA6	61,98
UA7	16,93
UA8	10,72
UB1	4,68
UB1t	86,79
UB2t	18,71

zone	surface en ha
UB3	9,25
UB4	34,42
UB4t	14,34
UB5	53,95
UC1.1t	7,67
UC1.2t	0,71
UC1.3t	0,79
UC1.4t	9,43
UC1t	64,41
UC2t	88,53
UC3	3,15
UC3t	89,24
UC4	31,22
UC5	31,14
UC6	15,26
UC6t	12,30
UC7	35,70
UC7t	48,65
UD	13,28
UE	133,45
UEc	24,53
UH	104,20
UJ	8,85
UX	36,10
UXa	69,87
UXc	8,69
UXc.m	25,73
UXm	134,41
UXp	96,15
UXr	62,26

<b>Total général</b>	<b>16327,39</b>
----------------------	-----------------



## **F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES (PREMIERE PARTIE DU REGLEMENT ECRIT)**

---

*En construction*

# 1. EMPLACEMENTS RESERVES ET TRACES DE PRINCIPE DE VOIES

---

Le règlement graphique comporte de nombreux emplacements réservés destinés à préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme. Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD et permettent de les mettre en œuvre, en particulier celles relatives à :

- la mobilité (tous modes) ;
- l'offre en services, en équipements et en espaces publics ;
- les espaces verts et les continuités écologiques.

De nombreux emplacements réservés figurant dans les documents d'urbanisme antérieurs allant dans le sens de ces orientations, ont été conservés dans le PLUi. D'autres ont été créés, toujours en lien avec ces orientations. Les explications suivantes sont déclinées suivant les grandes catégories de destination de ces emplacements réservés.

## 1.1. Emplacements réservés pour des voiries

Des emplacements réservés sont définis pour permettre d'éventuels élargissements et réaménagements de routes départementales. Les motivations de ces emplacements réservés, souvent au bénéfice du Conseil Départemental du Bas-Rhin, tiennent pour l'essentiel à l'amélioration des conditions de circulation et à celle de la sécurité des usagers de ce réseau routier.

Ces mêmes motivations de sécurité et de conditions de circulation justifient d'autres emplacements réservés pour des voiries à une échelle plus locale, à l'intérieur des zones urbaines. Ils répondent également à des considérations de maillage viaire, de raccourcis et de bouclages, de franchissement d'infrastructures et de création d'accès vers les zones à urbaniser, afin de raccrocher ces dernières au tissu urbain existant et limiter les effets de coupures urbaines. En milieu urbain, les élargissements de voiries doivent également permettre de créer des espaces plus larges pour les modes doux et/ou pour l'aménagement de places de stationnement, en particulier sur des voiries qui ne sont pas suffisamment dimensionnées pour y répondre.

Des emplacements réservés pour la création d'aires de retournement en bout d'impasse figurent aussi au plan. Ils visent à sécuriser et à faciliter la circulation des véhicules (notamment les engins de secours et de ramassage des ordures ménagères). Ils sont dimensionnés en conséquence.

## **1.2. Emplacements réservés pour des liaisons piétons-cycles**

Le PLU définit des emplacements réservés dédiés à la création ou l'amélioration des liaisons piétons-cycles : ils traduisent les orientations du PADD en matière de vie de proximité et encouragent le report modal vers les modes doux (espaces sécurisés, raccourcissement des distances etc.).

Cette infrastructure se décline à plusieurs échelles, depuis le réseau cyclable structurant à l'échelle du territoire (notamment l'axe cyclable Nord-Sud), jusqu'au raccourci piétons-cycles d'échelle locale (îlot, quartier).

Le dimensionnement des emplacements réservés permet de répondre aux impératifs de sécurité et de confort pour les usagers, à chaque niveau d'échelle concerné (par exemple, au regard de la fréquentation) et en tenant compte du contexte géographique.

## **1.3. Emplacements réservés pour des équipements et ouvrages publics**

Le PLU prévoit des emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements publics, de différentes vocations. Dans la majorité des cas, ils répondent à des besoins locaux qui sont souvent à mettre en lien avec l'augmentation de la population. Ces emplacements réservés permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD, telles que l'amélioration de la qualité de vie et l'offre de services.

D'autres emplacements réservés pour des ouvrages et installations d'intérêt général sont également prévus (tels que stations d'épuration, etc.) qui correspondent à des besoins techniques qui s'expliquent par eux-mêmes au regard des objectifs de croissance démographique et économique du PLU.

## **1.4. Emplacements réservés pour des espaces verts et autres espaces publics**

Dans les documents d'urbanisme antérieurs, la quasi-totalité des emplacements réservés était destinée à la réalisation d'infrastructures ou d'équipements. Le PLU fait le choix d'élargir les destinations de ces emplacements réservés en identifiant différentes typologies d'espaces verts et d'espaces supports de continuités écologiques. L'utilisation de cet outil facilite la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de renforcement de la trame verte et bleue et d'offre en espaces de respiration pour le cadre de vie des habitants. Il est complémentaire des nombreux espaces verts et boisés identifiés par une trame graphique de préservation et/ou de création.

Les différentes typologies d'espaces à créer/valoriser via ces emplacements réservés concernent :

- la création d'espaces verts (squares, mails plantés, aménagements d'entrée de ville etc.), qui participe à la qualité des espaces publics et du cadre de vie ;

- la création d'un espace vert en limite des zones urbaines ou à urbaniser, afin de créer une transition avec les espaces agricoles ouverts, ou entre les quartiers existants et futurs. Cela répond à l'orientation du PADD d'améliorer la qualité des lisières urbaines ;
- la création de plantations aux abords de certaines infrastructures, pour des raisons de limitation des nuisances vis-à-vis des zones urbaines environnantes ;
- la création de plantations de berges (ripisylve) le long des cours d'eau, ce qui participe directement à la remise en bon état des continuités écologiques, dont les cours d'eau sont un maillon essentiel sur le territoire de l'Eurométropole ;
- la création de plantations en plein champ (haies, bosquets, vergers) qui contribue au maillage écologique à une échelle plus locale.

## 1.5. Traces de principe des futures voies

Ces tracés de principe répondent généralement aux mêmes motifs que ceux liés aux emplacements réservés pour des voiries, des liaisons piétons-cycles ou des infrastructures de transports en commun. Ils reprennent généralement les principes de « voie à créer » définis dans les OAP.

Les tracés de principe permettent de garantir la possibilité de réalisation ultérieure d'une infrastructure, en conservant un « espace de passage », sans pour autant en définir précisément l'emprise à l'échelle de la parcelle (cette dernière n'étant pas encore connue précisément au moment de l'élaboration du PLU).

Ils permettent d'indiquer l'intention de la collectivité dans l'attente de la réalisation d'études de faisabilité permettant, le cas échéant, de transcrire les projets en emplacements réservés. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable de délimiter l'emprise des voies ou espaces publics qui seront réalisés. Dans certains cas, des tracés ou des emplacements de principe, qui laissent à l'aménageur ou au constructeur une plage d'implantation possible plus ou moins importante, sont suffisants. La transcription de certains projets de voirie au plan de règlement par des tracés de principe permet à la collectivité de rendre lisible ces projets tout en maintenant une certaine marge d'appréciation quant à la localisation des voies. Cet outil présente également l'avantage de ne pas imposer de contraintes inutiles aux propriétaires. En effet, l'inscription d'emplacement réservé grève les terrains impactés d'inconstructibilité. Il permet également aux propriétaires impactés de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer le foncier grevé par l'emplacement réservé (droit de délaissement). A termes, ces tracés pourront être transformés en emplacements réservés dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

Ces voiries ont un intérêt de réorganisation de la circulation interne des communes, de meilleure diffusion des flux communaux ou de création d'une nouvelle entrée de commune. Ces voiries répondent à des enjeux locaux.

## 2. ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

---

Le PLUi définit environ 520 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ils reprennent les espaces déjà définis en tant que tels dans les documents d'urbanisme antérieurs. Quelques espaces à la marge ont néanmoins été déclassés afin de s'adapter à la réalité actuelle du terrain. Il s'agit notamment d'espaces ayant été bâtis et/ou artificialisés.

D'anciens espaces boisés classés ont également été déclassés au sein de l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Grossmatt, sur les bans de Leutenheim et de Kauffenheim. Il s'agit d'un espace géré par le Conseil Départemental du Bas-Rhin. Cette évolution apportée permet d'améliorer ces possibilités de gestion.

Globalement, le PLUi privilégie d'autres leviers règlementaires que les EBC dans la mise en œuvre des orientations du PADD, en particulier les dispositions prévues par le code de l'urbanisme permettant d'intégrer les espaces contribuant aux continuités écologiques.

## 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

---

### 3.1. Objectifs et caractéristiques des continuités écologiques

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme « vise à atteindre les objectifs (...) de création, préservation et remise en bon état des continuités écologiques ». L'article L.371-1 du code de l'environnement fixe par ailleurs 6 objectifs spécifiques en la matière :

- « 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Le PLU intègre ces objectifs dans le PADD et les mets en œuvre règlementairement, notamment à travers la mise en place d'espaces contribuant aux continuités écologiques, définis au titre de l'article R151-43-4° du code de l'urbanisme.

Les corridors écologiques combinent deux principales caractéristiques :

- Leur nature, qui se décline en deux principales catégories : les corridors "humides" liés au réseau hydrographique, et les corridors "secs" correspondant principalement à des espaces agricoles et prairiaux. Cette seconde catégorie nécessite une analyse préalable plus détaillée avant de pouvoir les définir au plan, en raison de l'absence d'éléments physiques clairs auxquels les rattacher (à la différence des corridors humides qui suivent les cours d'eau) ;
- Leur niveau d'enjeu (national, régional ou local), issus du Décret valant orientation nationale pour la trame verte et bleue, du SRCE de la Région Alsace et d'études locales en particulier le SCoT de la Bande Rhénane Nord. Ce niveau d'enjeu détermine notamment la largeur minimale de chacun des corridors écologiques au plan. Cette largeur dépend également de la réalité du terrain : localisation dans ou en dehors des zones urbaines, nature de l'occupation du sol justifiant des élargissements plus importants ou non.

Le SRCE et le SCoT de la Bande Rhénane Nord identifient plusieurs corridors écologiques d'importance nationale, régionale ou locale sur le territoire du Pays Rhénan, à préserver ou remettre en bon état. Le PLU reprend ces dispositions et les décline à son échelle.

Les corridors écologiques d'importance nationale, figurant au SRCE sont les suivants :

- Corridor le long du Rhin (CN n°6) : ce corridor qui longe la bande rhénane du Nord au Sud constitue un axe de migration à grande échelle pour l'avifaune et les poissons. Il n'est pas traduit par une trame spécifique au PLUi du fait de sa nature et de son échelle. Toutefois, la quasi-totalité des espaces situés le long du Rhin sont classés en zone naturelle inconstructible, en cohérence par ailleurs avec l'ensemble des périmètres de protection environnementaux existant sur le secteur.
- Corridor reliant les Vosges du Nord au Rhin, via la Moder et la Forêt de Haguenau (CN n°9) : ce corridor à grande échelle traverse un continuum forestier, préservé en zone naturelle inconstructible au PLUi, sans trame spécifique complémentaire.

Les corridors écologiques d'importance régionale, figurant au SRCE sont les suivants (du Nord au Sud du territoire) :

- Corridor de la Sauer (C066) ;
- Corridor du Rennegraben et du Landallmendgraben (C067) ;
- Corridor entre le Bois de Rountzenheim et la Moder (C069) ;
- Corridor de la Moder (C071) ;
- Corridor entre le Bois de Soufflenheim et le Muhlrhein (C070) ;

- Corridor du Landgraben et du Muhlrhein (C074) ;
- Corridor du Giessen et son prolongement vers le Honaurhein (C090) ;
- Corridor du Landgraben (réseau de fossés associés), C091.

En outre, le SCoT de la Bande Rhénane Nord complète ce maillage par deux corridors locaux, qui pour des raisons d'échelle principalement ne figuraient pas au SRCE :

- Le corridor reliant le Bois de Leutenheim et la Moder (N°11) ;
- Le corridor reliant la Forêt de Haguenau au Bois de Beinheim (n°10).

L'ensemble de ces corridors sont traduits spécifiquement au plan de règlement du PLUi (*cf. explications ci-après*).

## **3.2. Traduction des corridors écologiques au PLUi**

### **3.2.1. Les corridors humides**

Le réseau hydrographique, à plusieurs niveaux d'échelle (Rhin, principaux affluents, autres cours d'eau secondaires etc.), constitue un support majeur de déplacements de nombreuses espèces : la faune aquatique mais aussi la faune terrestre lorsqu'une ripisylve ou une bande enherbée existe le long du cours d'eau. Certaines parties de cours d'eau assurent aujourd'hui pleinement leur rôle de corridor alors que d'autres devront faire l'objet de remise en bon état.

Les corridors humides concernés sont :

- Corridor de la Sauer (C066) ;
- Corridor du Rennegraben et du Landallmendgraben (C067) ;
- Corridor de la Moder (C071) ;
- Corridor du Landgraben et du Muhlrhein (C074) ;
- Corridor du Giessen et son prolongement vers le Honaurhein (C090) ;
- Corridor du Landgraben (réseau de fossés associés), C091.

Sauf cas spécifiques, les corridors humides sont définis suivant un principe général de bande, d'épaisseur homogène comptés depuis les berges des cours d'eau, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Cela concerne les portions de corridors traversant des espaces agricoles et naturels inconstructibles et l'épaisseur de la bande est liée au niveau d'enjeu du corridor.

Dans le cas d'une traversée de zone urbaine ou à urbaniser, l'épaisseur du corridor est définie suivant la réalité du terrain et de manière à ne pas impacter une zone bâtie (dans ce cas ce sont les 6 m de recul de construction obligatoires qui s'appliquent). Ce choix se justifie par l'occupation du sol dominante (présence d'espaces bâtis plus ou moins continus) limitant de fait la réalité physique du

corridor. Il s'inscrit également en cohérence et en équilibre avec les orientations du PADD de densifier les zones déjà bâties et de privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans la majorité des cas, ces bandes de part et d'autre du cours d'eau permettent d'inclure les ripisylves et une partie importante du lit majeur, comprenant parfois encore des zones humides fonctionnelles. Ces éléments constituent des supports importants pour les continuités écologiques.

Dans le cas particulier des corridors du Landgraben et du Honaurhein (bans de Kilstett et de Gamsheim), qui constituent deux corridors « à remettre en bon état », les bandes de recul ne figurent qu'en rive gauche des cours d'eau. Ces derniers marquent en effet la limite avec le ban communal de la Wantzenau, situé dans l'Eurométropole de Strasbourg. Ces continuités écologiques ont déjà été identifiées dans le PLU de l'Eurométropole (approuvé en 2016) et y font l'objet de mesures prescriptives de nature à garantir leur préservation.

Dans l'ensemble, l'identification des continuités écologiques au plan traduit uniquement les corridors et non les réservoirs de biodiversité, en raison de leur superficie très large et de diverses mesures de protection déjà en place, au-delà du PLUi (mesures de protection dont les corridors ne bénéficient généralement pas, d'où l'enjeu pour le PLUi de les identifier). Ce choix explique que les corridors s'interrompent au plan, au moment où ils croisent le périmètre d'un réservoir de biodiversité.

### 3.2.2. Les corridors secs

Certains corridors ont été identifiés en dehors du réseau hydrographique : on parle de « corridors secs » ou « autres corridors ». Ces corridors sont tous orientés Est-Ouest et doivent, nécessairement, traverser les principales infrastructures de déplacement du territoire (autoroute, voie ferrée etc.) orientées Nord-Sud. Celles-ci ne peuvent donc constituer un critère « discriminant » dans les choix de localisation de ces corridors.

La plupart de ces corridors sont aujourd'hui fragiles et/ou peu fonctionnels. L'objectif du PLUi est d'assurer dans la durée leur maintien physique et leur continuité spatiale, afin de rendre possible une amélioration de leur fonctionnalités via différentes politiques publiques complémentaires au PLU.

Plusieurs alternatives pouvaient être envisagées dans le cas des corridors secs (non liés à un élément physique net comme un cours d'eau), principalement situés au sein d'espaces agricoles ouverts et comportant souvent peu d'éléments-relais. Cela rend plus complexe leur définition que dans le cas des corridors humides.

A la différence des corridors liés au réseau hydrographique, les corridors secs sont généralement définis suivant un principe d'adaptation à la réalité du terrain, et non pas suivant une bande continue d'épaisseur uniforme. La définition suivant "la réalité du terrain" s'appuie sur des espaces comportant une dominante d'éléments physiques "relais", dont les caractéristiques favorisent le fonctionnement écologique (déplacement de la faune et dispersion de la flore), telles que :

- des espaces boisés ;
- des prairies et milieux humides ;
- des haies, bosquets et autres boisements ponctuels.



Dans certains cas, notamment en l'absence totale d'éléments physiques relais, le PLU s'appuie également sur les cartes d'aléas inondations pour la définition de ces corridors. Le caractère inondable présuppose une inconstructibilité de ces zones dans le temps et constitue donc une garantie de pérennité du corridor plus importante. Par ailleurs, ces secteurs inondables se superposent souvent aux zones à dominante humide ou aux zones humides historiques figurant sur des cartographies anciennes. Même s'il s'agit de zones humides dont la fonctionnalité est dégradée, elles peuvent néanmoins constituer un potentiel favorable à la restauration éventuelle d'une continuité écologique à terme.

Les corridors secs définis dans le PLUi sont motivés pour les raisons suivantes :

▪ **Corridor du Giessen et son prolongement vers le Honaurhein (C090)**

Il s'agit d'un corridor écologique « à remettre en bon état », qui traverse différents types d'espaces pour connecter le Ried Nord à l'Ouest aux forêts rhénanes à l'Est.

Dans sa partie Ouest, ce corridor s'appuie sur le cours d'eau du Giessen et sa ripisylve.

Dans sa partie centrale, le corridor écologique traverse des espaces agricoles ouverts, quasi dépourvus de végétation. Pour relier le Giessen au Honaurhein, le PLU fait le choix de s'appuyer sur un léger vallon qui se caractérise par :

- quelques éléments de végétation humide liés à la présence d'un fossé ;
- une zone d'aléa moyen en son centre ;
- une trame parcellaire peu remaniée, qui suit le « défilé » formé par ce vallon.

Dans sa section Sud, le corridor suit le cours d'eau du Honaurhein et sa ripisylve.

▪ **Corridor du Landgraben et du Muhlrhein (C074)**

Il s'agit d'un corridor secondaire au titre du SCoT de la Bande Rhénane, à la fois humide et sec. Ce corridor présente la particularité de traverser la zone urbanisée d'Offendorf. Il permet de relier le Ried Nord à la Forêt d'Offendorf.

Dans sa section Ouest, ce corridor traverse des espaces agricoles ouverts et s'appuie sur le cours d'eau du Landgraben et sa ripisylve. Puis, dans la traversée d'Offendorf, le tracé du corridor tient compte de la réalité de terrain (et non d'une bande de largeur homogène), en cohérence avec les dispositions particulières du SCoT dans de tels cas de figure. Afin de permettre un fonctionnement écologique optimal, le PLU fait le choix d'inscrire deux tracés de corridor au règlement graphique, s'appuyant sur les deux cours d'eau (Landgraben et Muhlrhein).

Concernant le Landgraben, seule la section en amont du pont de la rue Principale, sur sa rive gauche, a été identifiée. Sur sa rive droite et dans la partie aval, le tissu bâti présente d'ores et déjà une densité bâtie trop importante pour y appliquer les dispositions relatives aux corridors écologiques, ce qui motive l'absence de trame graphique.

La deuxième branche du corridor s'appuie sur le Muhlrhein. Dans la traversée de la zone urbanisée, le corridor s'appuie sur la limite de la zone naturelle, majoritairement occupée par des ripisylves à l'heure actuelle. Au Sud d'Offendorf, pour relier le Landgraben au Muhlrhein, il est nécessaire de traverser un espace agricole ouvert, ne comportant aucun élément de végétation. Le PLU fait le choix de s'appuyer sur un plan d'eau à l'Ouest de la « Route d'Offendorf » et de traverser au plus court l'espace agricole pour rejoindre les berges de la gravière, tout en s'appuyant sur la structure parcellaire. Le tracé s'inscrit également en recul d'environ 80 mètres par rapport à la limite de la zone urbanisée d'Offendorf. Le corridor longe ensuite la ripisylve de la gravière, vers le Nord.

Dans la section au Nord de la zone urbanisée, le PLU définit à nouveau une bande de 15 mètres de part et d'autres des berges du Muhlrhein, jusque dans la Forêt d'Offendorf.

▪ **Corridor entre le Bois de Soufflenheim et le Muhlrhein (C070)**

Le passage de ce corridor est physiquement contraint par la présence :

- de plusieurs infrastructures importantes (A35, RD 468, voies ferrées) ;
- de la Moder (pour certaines espèces)
- de zones d'activités existantes (ZA Herrlisheim, Rhône Gaz)
- du projet majeur de ZAE de Drusenheim-Herrlisheim, qui permet la réhabilitation d'une friche industrielle, sur le site de l'ancienne raffinerie. La réutilisation à terme de l'intégralité du site (y compris les secteurs aujourd'hui contraints par le PPRT de Rhône Gaz) va dans le sens d'une optimisation foncière et d'une limitation de la consommation de terres agricoles, par ailleurs. Ce choix est difficilement compatible avec la traversée Est-Ouest d'un corridor au sein du site, d'où la nécessité de le contourner, tel que cela figure au SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Au regard de ces éléments de contexte, le PLUi propose l'inscription de deux tracés de corridors sur sa partie Nord-Ouest :

- le premier longe le cours d'eau du Kleinbach et sa ripisylve (dont l'épaisseur varie entre 30 et 60 mètres), depuis la Moder jusqu'aux secteurs agricoles au Sud de la RD 29 qu'il traverse pour rejoindre le secteur au Sud de l'entreprise Rhône Gaz ;
- le second traverse les secteurs prairiaux semi-ouverts entre la ZA actuelle de Herrlisheim et les zones d'urbanisation future prévues à l'Est (*corridor en cours de traduction*).

La partie Sud-Est du corridor, qui est commune, traverse des espaces agricoles relativement ouverts entre la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg et le Muhlrhein, en limite de la Forêt d'Offendorf. Il s'appuie sur les quelques éléments de terrain pouvant être favorables au fonctionnement du corridor (quelques bosquets, haies, prairies et prés-vergers), tout en conservant une zone tampon avec le site industriel de Rhône-Gaz et le Sud du terrain de l'ancienne raffinerie.

▪ **Corridor entre la Forêt de Haguenau au Bois de Beinheim (n°10)**

Le corridor s'appuie sur les trames végétales existantes entre ces deux entités : ripisylve du Rennelgraben et du Landallmendgraben à l'Ouest de Roppenheim et boisements situés au passage de l'ancien Canal Vauban (au Sud et à l'Est de Roppenheim). Entre les deux, le terrain présente très peu d'éléments relais sur lesquels appuyer le corridor (dominante de cultures céréalières). Le PLU fait le choix de traverser cet espace au plus court. Ce tracé coïncide également avec des zones d'aléa moyen, qui ressort très nettement des cartographies (la zone d'aléa se présente comme un « défilé » laissant supposer le passage d'un ancien bras d'eau). En outre, les cartes anciennes font apparaître sur ces terrains des reliquats de prairies humides.

▪ **Corridor reliant le Bois de Leutenheim et la Moder (n°11)**

Ce corridor s'appuie à l'Ouest sur l'espace boisé du « Staedlywald » puis longe une zone humide (boisements linéaires) et inondable jusqu'au croisement de la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg. Il se prolonge au Sud par un boisement linéaire et des espaces semi-ouverts (bosquets, vergers, prairies) au sein d'espaces toujours en grande partie inondable. Le corridor traverse ensuite l'espace interstitiel entre les zones d'activités d'Auenheim et de Roeschwoog (environ 100 m d'épaisseur) puis longe un boisement linéaire (en partie associé à un fossé) jusqu'à la forêt de la Moder à l'Est du village d'Auenheim. Ce choix de tracé est motivé par la présence quasi-continue d'éléments relais entre les deux réservoirs, associés à une zone inondable couvrant une part importante des espaces traversés.

▪ **Corridor entre le Bois de Rountzenheim et la Moder (C069)**

*Corridor en cours de traduction*

## **4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZAC TRANSCRITES DANS LE PLU**

---

*En cours*

## **Partie III**

# **Explications des choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



## A.PREAMBULE

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et permettent, en complémentarité avec le règlement écrit et graphique, de mettre en œuvre ses orientations.

Le PLUi comprend plusieurs types d'OAP :

- **Les OAP dites « sectorielles »**, qui s'appliquent à certains quartiers ou secteurs du territoire, notamment les zones d'urbanisation future ;
- **Les OAP dites « patrimoniales »** qui visent notamment à la préservation d'ensembles urbains pour leur valeur historique et architecturale.

Les OAP définissent des dispositions d'aménagement et de programmation portant sur différents champs de l'urbanisme (habitat, déplacements, environnement etc.) qui sont opposables au tiers dans un lien de compatibilité.

Ces dispositions sont principalement motivées par les raisons suivantes :

- Elles spatialisent des principes d'aménagement qui favorisent le développement cohérent et qualitatif d'un secteur, au regard des orientations du PADD ;
- Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la dite OAP
- Elles garantissent une optimisation foncière, notamment en fixant des seuils minimum d'ouverture à l'urbanisation et en définissant des objectifs en termes de nombre de logements par hectare à atteindre.

Ces dispositions se déclinent en différentes thématiques détaillées ci-après.

## B. LES OAP SECTORIELLES

---

### 1. DELIMITATION DES OAP SECTORIELLES

---

Les OAP dites « sectorielles » concernent principalement les zones à urbaniser (AU). Ces zones permettent de répondre au besoin en foncier nécessaire pour répondre aux orientations du PADD, en complément du foncier mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine.

Les zones IAU, qui constituent des secteurs d'urbanisation prioritaire, à court/moyen terme, sont toutes couvertes par une OAP. Leurs principes de délimitation, surfaces et objectifs sont justifiés dans le chapitre "Exposé des motivations du règlement".

Ces zones IAU concernent non seulement des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, mais également des secteurs de renouvellement urbain et de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, cœurs d'îlots etc.). Ce second cas de figure était jusque-là peu ou pas encadré par un zonage AU adossé à une OAP. Le PLUi a étendu cette pratique de manière à garantir une optimisation foncière et une cohérence d'ensemble de l'urbanisme.

Dans certains cas, le périmètre d'application de l'OAP est plus étendu que celui de la zone IAU et couvre également des zones U, IIAU, A ou N adjacentes. Ce choix est motivé car il facilite la mise en œuvre des orientations du PADD, en répondant notamment aux problématiques suivantes :

- le besoin d'intégrer des secteurs adjacents à la zone IAU, afin de faciliter la cohérence de l'aménagement futur et l'accroche de la nouvelle zone d'urbanisation avec les tissus urbains limitrophes (par exemple, à travers l'aménagement d'une voie, d'un espace public etc.). Intégrer des tissus déjà constitués peut complexifier l'opération future mais garantira néanmoins la mise en œuvre des continuités et les coutures urbaines indispensables pour ne pas aboutir à des quartiers enclavés, tournés sur eux-mêmes ou en rupture avec les tissus urbains limitrophes, avec tous les effets induits par ce type d'urbanisation (qui vont à l'encontre des orientations du PADD) ;
- la valorisation des lisières urbaines et des transitions entre les futures zones d'urbanisation et les espaces agricoles/naturels. Elargir le périmètre de l'OAP, en y intégrant localement des franges de zones A ou N, oblige à ce que ce soit le projet d'aménagement lui-même qui crée ces éléments constitutifs de la lisière (trames boisées, perméabilités piéton/cycles en continuité des chemins agricoles, etc.) ;
- l'intégration de secteurs adjacents destinés à accueillir « sur site » tout ou partie des mesures compensatoires environnementales liées au projet d'urbanisation ;
- la volonté de définir des principes fondamentaux, garants d'une bonne articulation dans le temps de l'urbanisation de zones AU phasées (entre IAU et IIAU). Il s'agit généralement de



zones ayant une superficie importante et pour lesquelles des "gardes fous", a minima, ont été inscrits à l'OAP, en particulier les continuités viaires et les perméabilités piéton/cycles.

## **2. DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES OAP SECTORIELLES**

---

Pour faciliter la lecture croisée des OAP et de leurs motivations, la présente partie adopte une structuration parallèle à celle de la partie écrite des OAP, organisées par entrées thématiques.

Même si dans la plupart des OAP les dispositions d'aménagement et de programmation suivent une trame commune, le nombre de dispositions fixées, leur niveau de caractérisation et la précision avec laquelle elles sont spatialisées peuvent varier d'un secteur à l'autre. Cela se justifie notamment par rapport au niveau d'avancement des réflexions pour chacun des projets au moment de l'élaboration du PLU, aux enjeux plus ou moins forts de chacune des zones et à leur échelle.

En outre, les explications suivantes prennent en compte les dispositions d'aménagement et de programmation dans leur exhaustivité par rapport à l'ensemble des OAP.

### **2.1. Seuils d'ouverture à l'urbanisation**

Les OAP définissent des seuils d'ouverture à l'urbanisation qui viennent compléter les dispositions du règlement écrit en matière de conditions d'urbanisation d'une zone.

Ces seuils visent à encadrer les opérations d'aménagement d'ensemble et permettent de garantir :

- la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction ;
- l'optimisation foncière, en lien avec les orientations du PADD.

Les OAP fixent différents seuils, définis de manière à prendre en compte les grands types de contextes rencontrés, en particulier par rapport à la localisation et aux périmètres de zones, à la structure parcellaire en place ou encore aux conditions d'accès et aux possibilités de bon fonctionnement urbain. Ces superficies minimales permettent aussi de prendre en compte correctement les attentes des OAP pouvant être affectées à ces zones d'urbanisation future, notamment en termes d'organisation spatiale.

Par exemple, l'urbanisation d'une première tranche portant sur une partie de zone est à même de garantir temporairement un bon fonctionnement urbain, notamment en termes de bouclages viaires. Cela dépend notamment d'une surface minimale requise mais aussi de la configuration de la zone et de sa localisation (découpage de son périmètre, points d'accès possibles etc.). Dans ce cas, le PLU a ouvert la possibilité d'urbaniser la zone en plusieurs temps, via différentes opérations d'aménagement d'ensemble.

L'objectif à travers ces seuils minimum est également d'offrir des solutions viables qui accélèrent la réalisation des zones, pour répondre aux besoins du territoire. Par exemple, une zone de taille importante composée d'une multitude de petites parcelles avec un découpage très morcelé sera plus difficile à mettre en œuvre rapidement et sur la totalité de sa surface. Dans un tel contexte, fixer un seuil minimum élevé risque fortement de compromettre son urbanisation, et donc la mise en œuvre des objectifs liés au PADD. Pour limiter ce risque, des seuils minimum plus faibles sont fixés dans ce cas de figure. Inversement, pour des zones de petite taille et/ou avec un nombre de parcelles limité, l'urbanisation de la totalité de la zone ou avec un seuil minimum élevé est fixé par le PLU.

## **2.2. Intégration environnementale et paysagère**

### **1.1.1. Espaces verts et trames végétales**

Les OAP définissent plusieurs principes d'aménagement visant à préserver et/ou à créer des espaces végétalisés au sein des nouvelles opérations, et faciliter l'intégration de ces dernières dans le paysage environnant.

Elles répondent à plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de politique d'aménagement et d'urbanisme, de développement touristique et de loisirs et de prise en compte des paysages.

La valorisation d'espaces verts ou de trames végétales dans les OAP obéit à des logiques multiples, notamment :

- servir d'espace de centralité, de lieu de convivialité ;
- servir de lien entre les quartiers ;
- servir de transitions entre deux types d'espaces, notamment en lisière urbaine, en lien avec des espaces agricoles/naturels ;
- tenir compte de l'identité d'un lieu, en intégrant ces composantes paysagères.

Il s'agit donc prioritairement de fonctionnalités tournées vers les besoins de l'urbanisation et du cadre de vie au sens large. De manière moindre, elles ambitionnent également de participer au fonctionnement écologique.

Le principe de faire de ces espaces des lieux de centralité (chacun à leur échelle) ou de lien, vise notamment à éviter de les considérer comme un aménagement marginal, une fin d'urbanisation présentant peu d'intérêt intrinsèque ou comme un moyen de satisfaire un quota d'espace non bâti. De plus, ces différents espaces verts et trames végétales constituent autant d'espaces de respiration permettant de limiter les ressentis négatifs de certains habitants liés à la densité bâtie. Loin d'être un gaspillage de foncier, ces espaces verts représentent donc une opportunité d'optimiser l'usage du foncier bâti, tout en facilitant l'acceptation sociale d'une densité plus importante.

Au-delà de ces objectifs, les principes de transition végétale en limite de zone, visent également à améliorer l'intégration paysagère de futures constructions, au contact d'espaces agricoles et naturels. Ces derniers présentent parfois un paysage très ouvert, dans lequel tout nouvel élément est susceptible d'être visible de loin. Dans ce cadre, les franges végétales ont pour objectif d'atténuer cet impact visuel et d'assurer une transition paysagère progressive. Pour que celle-ci joue pleinement son rôle, il est apparu nécessaire que les OAP.

Le choix de passer par l'orientation d'aménagement plutôt que par un zonage de protection classique de type zone N se justifie par l'opportunité offerte par ce biais d'associer l'aménagement futur à la réflexion voire à la gestion et à la préservation de ce milieu, et de disposer de leviers en ce sens dès l'amont de la phase aménagement.

Cette idée de permettre la gestion à l'aval du PLU s'inscrit dans la meilleure prise en compte de la « nature en ville » et dans la nécessité de prolonger les outils de planification urbaine en envisageant l'ensemble du processus d'aménagement dès le stade du PLU. Un zonage strict aurait plus difficilement permis d'associer l'aménageur et les occupants futurs au destin et à la gestion ultérieure de ces espaces interstitiels, en rejetant à l'extérieur de la zone d'urbanisation future les enjeux environnementaux dont la prise en compte dans le temps dépend pourtant fortement des aménagements réalisés.

### 1.1.2. Espaces naturels et continuités écologiques

Afin de limiter au maximum l'impact des zones d'urbanisation future sur leur environnement, le PLUi s'est inscrit tout au long de son élaboration dans une démarche d'évitement. De nombreuses zones de développement initialement prévues ont ainsi été reclassées en zones agricoles ou naturelles. D'autres ont été réduites dans leur périmètre.

Toutefois dans certains cas, ces zones de développement croisent des espaces naturels et des trames végétales, dont les OAP tiennent compte, dans la mesure du possible (et en cohérence avec les autres orientations du PADD, notamment l'optimisation foncière).

Il s'agit en particulier :

- De boisements / bosquets ;
- D'éléments ponctuels ou linéaires tels que les haies, les ripisylves, les arbres remarquables en alignement ou ponctuels ;
- De trames hydrauliques, notamment les fossés et le cortège végétal qui les accompagnent et dans certains cas le tracé d'anciens cours d'eau marquant aujourd'hui des points bas dans le paysage ;
- De prairies et de zones humides.

Outre leur rôle dans la qualité du cadre de vie, ces éléments participent aussi et surtout au fonctionnement écologique et hydrographique du territoire, à différentes échelles.

La préservation des fossés, des espaces naturels le long des cours d'eau ou encore des zones humides permet d'assurer le maintien des fonctions hydrauliques et la lutte contre les inondations. En outre, la gestion des fossés est réputée plus aisée que celle d'un réseau pluvial ou unitaire en surcharge en cas d'épisode pluvieux exceptionnel.

Des éléments ponctuels localisés (bosquets, fossés, haies etc.) participent également au maillage écologique « fin », en tant qu'élément relais. Des éléments plus structurants tels les cours d'eau et leurs ripisylves, les boisements et zones humides les plus importantes peuvent s'inscrire dans des continuités écologiques d'importance locale voire régionale, traduites par ailleurs dans le PLUi.

La préservation de ces éléments dans les OAP est parfois complétée par un zonage « N », notamment pour les plus importants en surface ou pour les éléments qui sont physiquement clairement délimités.

En outre, les OAP de certains secteurs situés au contact d'un corridor écologique définissent des principes visant à leur préservation ou leur remise en bon état, dans le cadre des futurs aménagements. Ces corridors concernent principalement des cours d'eau qui, à travers les dispositions du règlement (notamment les marges de recul) bénéficient d'une inconstructibilité sur une certaine épaisseur de part et d'autres des berges. Les OAP reprennent cette disposition et la complètent par un principe de corridor écologique à remettre en bon état, dans laquelle c'est le projet urbain qui constitue le déclencheur d'une action de restauration d'un linéaire dégradé situé au sein de son périmètre opérationnel. Cela justifie par ailleurs que les secteurs concernés soient intégrés au sein du zonage AU, malgré la volonté de les maintenir inconstructibles.

Les OAP stipulent également que ces corridors hydrographiques soient intégrés dans le domaine public, sur une épaisseur minimale comptée depuis les berges des cours d'eau. Ce principe répond à un double objectif :

- faciliter dans le temps les actions de renaturation et de restauration des linéaires hydrographiques (plus complexes voire impossibles dans le cas de berges privatisées) ;
- rendre accessible au public ces espaces, qui participent au rôle social et récréatif de la trame verte et bleue et qui accompagnent l'augmentation de la densité bâtie voulue dans les nouvelles opérations. Les éventuels aménagements à réaliser et la fréquentation qu'ils sont susceptibles d'induire devront toutefois rester compatibles avec le bon fonctionnement écologique de ces espaces.

### 1.1.3. Patrimoine et éléments de paysage remarquables

Les structures paysagères qui constituent l'identité d'un lieu sont prises en compte par les OAP, qui mettent en avant leur maintien ou leur valorisation, afin qu'ils participent à enrichir les projets urbains futurs et limitent le sentiment d'un développement "hors site" de certaines opérations.

Ces structures recoupent en particulier les éléments arborés (ponctuels, linéaires, massifs) et les trames hydrographiques (ripisylves, fossés) déjà évoqués dans les chapitres précédents. Elles comprennent également la microtopographie, la structure parcellaire, les chemins ruraux ou encore

les cônes de vues et les perméabilités visuelles vers des éléments extérieurs à l'emprise de la zone du projet (monument, élément naturel, etc.).

Cette prise en compte se traduit notamment par :

- une intégration de ces éléments dans la zone et dans sa composition urbaine ;
- une organisation urbaine définie en fonction de liens à opérer avec le paysage extérieur de la zone, notamment lorsqu'il s'agit de cônes de vues ;
- une définition du périmètre de la zone d'urbanisation future s'appuyant sur ces structures pour en définir les limites.

Ces principes participent à la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment en matière de prise en compte des paysages. Ils permettent d'enrichir les projets futurs et de valoriser la qualité du cadre de vie.

#### 1.1.4. Aléa inondations

Les OAP définissent des principes d'aménagement permettant de prendre en compte l'aléa inondation par submersion (Bassin de l'Ill et de la Moder), sur la base des modélisations effectuées par les services de l'Etat et porté à la connaissance de la Communauté de Communes du Pays Rhéna.

Les OAP permettent de répondre aux spécificités de chaque site. Dans l'attente de l'approbation des PPRI, cet outil permet de prendre en compte suivant la nature de l'aléa concerné et les aspects programmatiques de chaque projet. Elles offrent la possibilité d'étudier différentes alternatives, et de concevoir des projets qui "donnent la place à l'eau". Cela favorise en outre la conception de projets résilients. Les principes d'aménagement définis permettent ces alternatives, en particulier sur les points suivants :

- la nature des solutions techniques apportées par rapport aux différentes composantes du projet : constructions, espaces publics et organisation du réseau viaire, aménagement des espaces de rétention des eaux, réaménagements de terrain, etc. ;
- l'échelle d'application de certaines de ces solutions techniques : échelle du projet d'ensemble, de chaque construction, etc. ;
- la compensation des volumes de rétention d'eau impactés par d'éventuels mouvements de terrain qui peut être effectuée soit sur site soit à proximité immédiate.

Ces aménagements devront permettre d'assurer la sécurité des personnes exposées et de limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ils visent également à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

Des mesures complémentaires, visant à faciliter l'infiltration des eaux pluviales et à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux sont également définies. Outre leur rôle en matière de qualité

du cadre de vie et de renforcement de la place de la nature en ville, elles contribuent également à la prévention face à l'aléa inondation.

## **2.3. Desserte et organisation viaire**

### **2.3.1. Connexion des voiries et espaces publics**

Les secteurs d'aménagement comportent des indications relatives à la trame viaire existante et/ou projetée. Il s'agit de donner aux futures opérations et aux habitants des indications sur les besoins et les conditions de desserte minimale des futures opérations d'urbanisation. Cette trame initiale peut être complétée par des voies d'intérêt plus local au sein des opérations, pour leurs besoins de desserte propre. Les orientations d'aménagement se sont limitées à celles qui sont indispensables au raccordement aux quartiers voisins ou qui déterminent la structuration urbaine des sites d'extension.

La volonté de raccordement exprimée traduit les orientations du PADD, notamment en matière d'amélioration de l'accessibilité interne des communes et de développement des modes doux.

Il s'agit ici d'éviter que ne se reproduisent certaines pratiques qui organisaient exclusivement l'urbanisation autour d'impasses, "en grappe de raisin". Un tel système a en effet pour principal inconvénient d'allonger mécaniquement les trajets de déplacement et de créer des coupures urbaines qu'il est ensuite difficile de supprimer. A ce titre, certaines OAP définissent également des "franchissements" à créer.

En respectant les caractéristiques des voies en attente et leur fonctionnalité, on évite aussi les disparités d'un quartier à l'autre et on renforce la cohérence de traitement et de fonction de ces voies. Il s'agit ici d'améliorer la lisibilité du réseau viaire pour les usagers.

Ces différents principes s'appliquent aussi bien pour les voies de circulation automobile que pour les voies dédiées aux modes doux.

### **2.3.2. Hiérarchie viaire**

Les OAP visent également à définir une hiérarchisation du réseau viaire, notamment dans les secteurs les plus importants en superficie.

Cette hiérarchisation permet d'avoir une vision claire et structurée, mais aussi évolutive du réseau de voirie, facilitant l'intégration de cette dimension pour les nouveaux projets urbains et les projets de voiries. A ce titre, l'OAP fixe des principes de voies « primaires » et « secondaires » à créer, liés à la fonction circulatoire assurée par la voie et à son emprise.

### **2.3.3. Amorces de voiries**

Le PLUi définit des amorces de voiries à prévoir en limite des zones d'urbanisation future. Cette disposition vise à garantir une continuité de l'urbanisation et des réseaux viaires qui l'accompagnent, en cas d'extension urbaine future. Sans cette prévention, le risque serait d'aboutir à de futurs quartiers se tournant le dos, sans continuité, avec tous les inconvénients générés par ce type d'urbanisme (allongement des réseaux, augmentation des distances etc.).

Les OAP ne dimensionnent pas spécifiquement ces amorces : les aménagements à réaliser sont à calibrer au cas par cas, selon les besoins. Seule « l'ouverture » à maintenir en limite de zone est imposée.

Au-delà des objectifs de long terme, ces amorces apportent également un bénéfice à court terme. Elles permettent une ouverture vers les espaces agricoles et naturels adjacents, parfois en lien avec des chemins agricoles existants, ce qui permet un accès pour les habitants. Cette disposition va dans le sens de l'orientation du PADD de valoriser les interfaces ville/nature.

### 2.3.4. Aménagement des espaces publics

Les principes d'aménagement ou de valorisation d'espaces publics répondent à divers objectifs, notamment :

- Marquer une centralité pouvant être liée à diverses situations : point de convergence de plusieurs voies ou cheminements, espace situé au contact d'un élément générant une attractivité (équipement public, commerce/service, parc, arrêt de transport en commun, etc.) ;
- Optimiser le fonctionnement des circulations et la sécurité des différents usagers dans le cas d'impasses ou d'espaces de retournement ;
- Marquer une transition entre deux types d'espaces, par exemple en lisière urbaine, en lien avec des espaces agricoles/naturels.

En outre, le fait d'identifier aux OAP ces espaces publics en particulier vise à éviter de les considérer comme un aménagement marginal, une fin d'urbanisation présentant peu d'intérêt intrinsèque ou comme un moyen de satisfaire un quota d'espace non bâti. De plus, ces différents espaces publics constituent autant d'espaces participant à l'animation des futurs quartiers et à la création de lieux de convivialité pour les habitants.

Certaines OAP définissent également des aménagements d'entrée d'agglomération à créer. Ils répondent à des motifs de sécurité pour les différents usagers, de lisibilité (marquer la transition entre ville et rase campagne) et de valorisation paysagère des entrées de ville. Dans le cas des zones à urbaniser traitées au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, ce principe d'aménagement constitue un critère important de prise en compte.

### 2.3.5. Chemins agricoles

Les OAP identifient des chemins agricoles à préserver, à la fois pour maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles pour les circulations liées à l'activité agricole, mais également pour permettre l'inscription des futurs projets urbains dans leur environnement (prise en compte de la structure viaire et parcellaire préexistante, liens ville/nature à préserver, etc.).

### 2.3.6. Stationnement

La mise en œuvre des politiques de stationnement dans le PLU se traduit principalement dans le règlement écrit et y sont spécifiquement motivées.

De manière complémentaire, certaines OAP fixent des principes d'aménagement permettant de définir le mode d'organisation du stationnement au sein des futurs projets. Ils répondent principalement à des motifs de fonctionnement urbain, de qualité paysagère des espaces publics et privés, et d'optimisation foncière.

Dans certains cas, les OAP spatialisent des espaces dédiés à des "poches de stationnement", permettant de mutualiser le stationnement pour une zone élargie.

## **2.4. Programmation et formes urbaines**

### **2.4.1. Formes urbaines**

En cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord, le PADD fixe des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements, dans l'optique de répondre le plus largement possible à la diversité des besoins des ménages. En conséquence, les OAP ont retenu comme levier d'action la mixité des formes bâties, à l'échelle du secteur d'urbanisation. Cette mixité constitue la meilleure garantie, du point de vue d'un document qui n'a pas vocation aujourd'hui à programmer finement les opérations de construction, de l'obtention d'une diversité de réponses en types de logements.

De façon plus ponctuelle dans certaines OAP, la localisation préférentielle de formes urbaines au sein d'une zone d'urbanisation a été définie. Il s'agit notamment de secteurs au sein desquels des réflexions avancées ont déjà eu lieu ou encore de la poursuite d'un objectif précis qui s'applique localement, en particulier :

- la prise en compte d'une transition urbaine, entre les tissus existants et futurs, afin de respecter le cadre de vie des habitants et de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles zones d'urbanisation. C'est donc le principe général de la progressivité qui se trouve mis en application en évitant notamment l'implantation d'habitat collectif dense au contact immédiat de tissus pavillonnaires préexistants ;
- la participation du bâti comme élément de structuration des espaces publics : ainsi les formes les plus denses sont généralement localisées prioritairement le long des voies et des espaces publics principaux. Cela répond à l'objectif de faire émerger des centralités au sein des futurs quartiers, participant à la ville de proximité exprimée dans le PADD.

### **2.4.2. Densités bâties**

Les OAP applicables aux secteurs à dominante résidentielle fixent des densités minimales à atteindre, exprimées en termes de nombre de logements par hectare, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Elles sont proportionnées à l'importance de la commune au sein de l'armature urbaine, et liées à la proximité ou non d'une gare. Cela permet de poursuivre, globalement, un objectif de rapprochement de l'urbanisation avec les secteurs présentant le plus d'aménités urbaines, parmi lesquelles les transports en commun.

Ces densités ne constituent pas une règle stricte, mais un objectif vers lequel doivent tendre les opérations d'aménagement, le PLU n'ayant pas, sous cette forme, vocation à réglementer



directement le nombre de logements. Cet objectif reste prioritairement celui de l'optimisation de la consommation foncière. Les ordres de grandeurs de densités telles qu'elles sont définies globalement permettent de produire suffisamment de logements pour répondre à l'ambition démographique du PADD. Si ces ordres de grandeurs de densités minimales étaient plus bas, cela aurait conduit mécaniquement à l'augmentation des surfaces de zones d'extension et donc de la consommation foncière en totale contradiction avec l'une des orientations majeures du PADD de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière.

### 2.4.3. Logements locatifs aidés

En cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord et les orientations du PADD, les OAP intègrent des objectifs de mixité programmatique, en particulier la réalisation de logements locatifs aidés.

Afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, il est en effet nécessaire pour le Pays Rhénan d'accroître sa part de logements locatifs aidés. Les opérations nouvelles au sein des zones à urbaniser constituent une opportunité intéressante à cet effet. Leur programmation et leur mise en œuvre s'en trouve généralement facilitée (par rapport aux petites opérations de densification de l'existant), notamment dans les opérations les plus importantes.

Les objectifs de production de logement locatifs aidés sont liés à l'importance de la commune au sein de l'armature urbaine. Les communes les plus importantes, qui comportent également les services et équipements répondant aux besoins des ménages les plus modestes, sont celles où le développement des logements locatifs sociaux est priorisé.

### 2.4.4. Fonctions urbaines

Les OAP mettent en œuvre, d'une manière générale, l'objectif de mixité fonctionnelle du PADD, au sein des secteurs situés en zone urbaine mixte (qui est, de fait, déjà autorisé au règlement de ces zones, sous réserve que ces fonctions soient compatibles avec l'environnement résidentiel et n'engendrent pas de nouvelles nuisances).

En complément, les OAP prévoient parfois de localiser de manière préférentielle cette mixité dans certains secteurs spécifiques au sein des futurs quartiers, notamment lorsque ceux-ci présentent une taille importante et/ou qu'ils ont déjà fait l'objet de réflexions avancées dans l'élaboration du projet urbain : les OAP définissent notamment des principes de localisation préférentielle d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de secteurs à dominante d'activités au sein d'une zone. Lorsque ces secteurs d'activités ou d'équipements sont déjà connus ou font l'objet de réflexions (localisation précise, emprises nécessaires au regard des besoins de chaque projet, etc.), cela peut se traduire, de façon complémentaire au plan de zonage, par une zone spécialisée (du type IAUE par exemple). Dans ce cas, l'OAP ne fait que reprendre ce parti, en le traduisant sous forme de principe d'implantation : l'objectif est d'afficher le plus clairement possible la composition globale d'une zone et la cohérence d'urbanisation entre les différentes fonctions.

Dans d'autres cas, seule la volonté d'implanter un équipement ou encore un secteur à dominante d'activités économiques au sein d'une zone est exprimée dans l'OAP, sans en préciser les

caractéristiques (localisation, typologie, etc.) car peu ou pas connues au moment de l'élaboration du PLU. Cela vise à donner le cadre le plus souple possible lors de la mise en œuvre de ces projets tout en garantissant que l'objectif recherché de la mixité fonctionnelle au sein des futures opérations soit respecté.

#### 2.4.5. Phasage

Certaines OAP établissent un phasage du développement urbain, en particulier lorsqu'il s'agit de secteurs aux superficies plus conséquentes. Cette disposition permet d'organiser l'urbanisation de manière progressive dans le temps, tout en garantissant une continuité des aménagements (notamment en matière de connexions de voiries) et des accès aux terrains des tranches suivantes. Une urbanisation progressive permet notamment de répondre aux besoins de renouvellement de la population à court/moyen terme, tout en facilitant l'intégration de cette croissance démographique à l'échelle d'un quartier ou d'une commune. Une augmentation trop rapide de la population risque à contrario de créer des difficultés au niveau local, notamment dans le fonctionnement des services, équipements et infrastructures.

### **2.5. Principes d'aménagement et de programmation spécifiques à la Zone d'Activités Economiques de Drusenheim-Herrlisheim**

*En construction*

## C. LES OAP PATRIMONIALES

---

Le PLUi définit plusieurs secteurs d'OAP dites « patrimoniales » s'inscrivant en complémentarité du règlement écrit et graphique.

Ces OAP couvrent des ensembles urbains présentant une cohérence dans l'organisation du bâti, les volumétries etc. Ces ensembles portent à minima sur un linéaire de rue ou un îlot, et non sur une parcelle individuelle ou un « objet architectural » prit isolément. L'objectif de l'OAP est de préserver cette cohérence urbaine d'ensemble, à travers divers principes d'aménagement définis au cas par cas selon les contextes urbains. Cela répond à diverses orientations du PADD (politiques d'aménagement et d'urbanisme, prise en compte des paysages notamment).

Les principes d'aménagement définis ne sont pas normatifs, sauf exceptions, et visent avant tout un objectif qualitatif à atteindre. Cette traduction est plus complexe à exprimer à travers le règlement écrit ou graphique d'où le recours à l'outil OAP.

Outre leur cohérence urbaine d'ensemble, les secteurs concernés par une OAP patrimoniale se caractérisent également par leur valeur historique (et parfois leur caractère spécifique à un élément d'histoire du Pays Rhénan). Préserver de tels ensembles est d'autant plus important dans un secteur géographique ayant connu de nombreuses destructions de guerre.

Sont notamment concernés :

- Des secteurs préservés de cœurs de village constitués de bâti rural traditionnel préservés (corps de ferme) ;
- Des secteurs d'habitat ouvrier liés à l'histoire industrielle de Soufflenheim ;
- Des secteurs issus de la reconstruction d'après-guerre, où les formes urbaines reprennent certains principes du bâti rural traditionnel.

Les principes d'aménagement qui y sont définis sont motivés par :

- La préservation d'un mode d'implantation et d'organisation du bâti au sein de la parcelle, à travers les sens d'implantation du bâti en particulier ;
- La préservation de la forme urbaine telle que perçue depuis l'espace public : alternance des « vides » et des « pleins » formés par les cours et le bâti, préservation du « pignon sur rue », continuité du front bâti dans la perspective de la rue etc.
- La possibilité de pouvoir valoriser les arrières de parcelles dans le cas spécifique du cœur de village de Kauffenheim, par le maintien d'accès depuis les cours avant. Cette disposition reste tout à fait compatible avec l'objectif de préservation de la forme urbaine du centre ancien.