

## 1. RAPPORT

## DE PRÉSENTATION

### 1.4. Explications des choix



#### Dossier arrêté

VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU 18/06/2018

A DRUSENHEIM  
LE

19 JUIN 2018

LE PRESIDENT



Louis BECKER



## TABLE DES MATIERES

<b>PARTIE I</b> .....	<b>1</b>
<b>EXPLICATIONS DES CHOIX DU PADD</b> .....	<b>1</b>
<b>A. PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>B. AXE 1 : VERS UN PAYS RHENAN ATTRACTIF ET DYNAMIQUE</b> .....	<b>6</b>
<b>1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b> .....	<b>6</b>
1.1 Le développement de l'emploi .....	6
1.2 Le développement d'une offre en foncier économique .....	7
1.3 La structuration économique du territoire .....	8
1.3.1 <i>Les polarités économiques majeures : la zone d'activités économiques de Drusenheim-Herrlisheim (ZAEDH) et le pôle commercial de Roppenheim</i> .....	9
1.3.2 <i>Les polarités intermédiaires</i> .....	11
1.3.3 <i>Les zones économiques de desserrement, d'échelle locale</i> .....	11
1.4 Le développement des communications numériques.....	11
<b>2. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE</b> .....	<b>12</b>
<b>3. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL</b> .....	<b>13</b>
3.1 Le pôle commercial de Roppenheim : une spécificité du Pays Rhéna.....	13
<b>4. LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS</b> .....	<b>15</b>
<b>5. LES POLITIQUES D'EQUIPEMENTS</b> .....	<b>16</b>
<b>C. AXE 2 : VERS UN PAYS RHENAN PLUS DURABLE</b> .....	<b>17</b>
<b>1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b> .....	<b>17</b>
<b>2. LA POLITIQUE D'HABITAT</b> .....	<b>18</b>
2.1 Un scénario démographique ambitieux nécessitant une production de logements soutenue.....	19
2.2 Une offre en logements diversifiée couvrant les besoins de tous.....	20
<b>3. LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS</b> .....	<b>21</b>
3.1 Limiter les distances et les obligations de déplacements.....	21
3.2 Favoriser les alternatives aux déplacements motorisés individuels.....	21
3.3 Un territoire structuré par les « 3-R » : le Rail, le Rhin et la Route.....	22
<b>4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>23</b>
4.1 Privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine .....	23
4.2 Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins et y optimiser le foncier .	26

<b>D. AXE 3 : VERS UN PAYS RHENAN RESPECTUEUX DE SON CADRE NATUREL ET PAYSAGER .....</b>	<b>28</b>
1. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	28
2. LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	29
3. LA GESTION DURABLE DU SOUS-SOL.....	30
4. LA MAITRISE DES RISQUES ET NUISANCES.....	30
4.1 Les aléas inondations .....	31
4.2 La qualité de l'eau .....	33
4.3 Les risques technologiques .....	33
4.4 Les sites et sols pollués .....	33
4.5 Autres nuisances .....	33
5. LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES .....	34
6. L'ENERGIE .....	35
<b>PARTIE II .....</b>	<b>37</b>
<b>EXPLICATIONS DES CHOIX DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE .....</b>	<b>37</b>
<b>A. LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>39</b>
1. ZONE UA .....	42
1.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	42
1.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA.....	43
2. ZONE UB .....	52
2.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	52
2.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UB.....	52
3. ZONE UC .....	57
3.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	57
3.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UC.....	57
4. ZONE UD .....	60
4.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	60
4.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UD.....	61

<b>5. ZONE UE.....</b>	<b>63</b>
5.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	63
5.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UE .....	63
<b>6. ZONE UH .....</b>	<b>65</b>
6.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	65
6.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UH.....	65
<b>7. ZONE UJ .....</b>	<b>68</b>
7.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	68
7.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UJ.....	68
<b>8. ZONE UR .....</b>	<b>70</b>
8.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	70
8.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UR.....	70
<b>9. ZONE UX .....</b>	<b>72</b>
9.1 Motifs et principes de délimitation de la zone .....	72
9.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX.....	73
<b>B. LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>77</b>
<b>1. CALIBRAGE DES ZONES A URBANISER (« COMBIEN ») ?.....</b>	<b>78</b>
1.1 Zones à urbaniser à dominante d’habitat.....	78
1.1.1 Répartition dans/hors enveloppe urbaine .....	78
1.1.2 Répartition suivant le rôle de chaque commune dans le développement du Pays Rhéna.....	90
1.1.3 Phasage de l’urbanisation dans le temps .....	90
1.1.4 Bilan des zones à urbaniser entre les documents d’urbanisme actuels et le PLU intercommunal.....	91
1.2 Zones à urbaniser spécialisées à vocation d’activités économiques .....	95
1.2.1 Les besoins en foncier d’activité répondant aux orientations du PADD .....	95
1.2.2 Analyse au cas par cas des zones à urbaniser à vocation économique .....	98
1.2.3 Les évolutions apportées dans le PLU intercommunal par rapport aux documents d’urbanisme antérieurs.....	104
1.3 Zones à urbaniser spécialisées à vocation d’équipements.....	110
1.4 Synthèse .....	115
<b>2. CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES A URBANISER (« OU ») ?.....</b>	<b>119</b>
2.1 Sensibilité environnementale .....	120
2.1.1 Zone AU située au sein d’une zone inondable .....	123

2.1.2	Zone AU située au sein d'une zone humide .....	125
2.1.3	Zone AU située au sein d'un site Natura 2000.....	130
2.2	La continuité avec les zones urbaines existantes .....	132
2.3	L'articulation avec les gares .....	134
2.4	Le lien avec une centralité urbaine .....	137
2.5	L'apport en termes d'amélioration du fonctionnement urbain .....	137
<b>3.</b>	<b>PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER (« COMMENT ») ?.....</b>	<b>139</b>
3.1	Principes de délimitation en fonction des tissus urbains adjacents .....	140
3.2	Principes de délimitation en fonction du contexte géographique .....	141
<b>4.</b>	<b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>145</b>
4.1	Zone IAU.....	145
4.2	Zone IAUE.....	147
4.3	Zone IAUX.....	148
4.4	Zones IIAU, IIAUE et IIAUX.....	149
<b>C.</b>	<b>LES ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>150</b>
1.	MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE .....	150
2.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE A.....	152
<b>D.</b>	<b>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>154</b>
1.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE N .....	157
<b>E.</b>	<b>TABLEAU DES SURFACES.....</b>	<b>158</b>
<b>F.</b>	<b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES (TITRE II DU REGLEMENT ECRIT) .....</b>	<b>160</b>
1.	REGLEMENT ECRIT.....	160
2.	EMPLACEMENTS RESERVES ET TRACES DE PRINCIPE DE VOIES .....	169
2.1	Emplacements réservés pour des voiries .....	169
2.2	Emplacements réservés pour des liaisons piétons-cycles .....	170
2.3	Emplacements réservés pour des équipements et ouvrages publics.....	170
2.4	Emplacements réservés pour des espaces verts et autres espaces publics.....	170
2.5	Tracés de principe des futures voies.....	171
3.	ESPACES BOISES CLASSES (EBC) .....	173
4.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	173
4.1	Objectifs et caractéristiques des continuités écologiques .....	173

4.2 Traduction des corridors écologiques au PLUI.....	175
4.2.1 <i>Les corridors humides</i> .....	175
4.2.2 <i>Les corridors secs</i> .....	176
<b>PARTIE III</b> .....	<b>183</b>
<b>EXPLICATIONS DES CHOIX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> .....	<b>183</b>
<b>A. PREAMBULE</b> .....	<b>185</b>
<b>B. LES OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>186</b>
1. DELIMITATION DES OAP SECTORIELLES.....	186
2. DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES OAP SECTORIELLES.....	187
2.1 Seuils d'ouverture à l'urbanisation .....	187
2.2 Intégration environnementale et paysagère .....	188
2.2.1 <i>Espaces verts et trames végétales</i> .....	188
2.2.2 <i>Espaces naturels et continuités écologiques</i> .....	189
2.2.3 <i>Patrimoine et éléments de paysage remarquables</i> .....	190
2.2.4 <i>Aléa inondations</i> .....	191
2.3 Desserte et organisation viaire .....	192
2.3.1 <i>Connexion des voiries et espaces publics</i> .....	192
2.3.2 <i>Hiérarchie viaire</i> .....	192
2.3.3 <i>Amorces de voiries</i> .....	192
2.3.4 <i>Aménagement des espaces publics</i> .....	193
2.3.5 <i>Chemins agricoles</i> .....	193
2.3.6 <i>Stationnement</i> .....	193
2.4 Programmation et formes urbaines.....	194
2.4.1 <i>Formes urbaines</i> .....	194
2.4.2 <i>Densités bâties</i> .....	194
2.4.3 <i>Logements locatifs aidés</i> .....	195
2.4.4 <i>Fonctions urbaines</i> .....	195
2.4.5 <i>Phasage</i> .....	196
<b>C. LES OAP PATRIMONIALES</b> .....	<b>197</b>

## INDEX DES CARTES

Carte n°1. L'enveloppe urbaine du pays rhenan .....	25
carte n°2. Zones a urbaniser (iau et iiau) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur nord) ....	82
carte n°3. Zones a urbaniser (iau et iiau) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur nord-ouest).....	83
carte n°4. Zones a urbaniser (iau et iiau) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur centre) .	84
carte n°5. Zones a urbaniser (iau et iiau) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur sud) .....	85
carte n°6. Zones d'urbanisation future a dominante d'habitat.....	89
carte n°7. Diminution des zones a urbaniser a dominante d'habitat des documents d'urbanisme actuels par rapport au plu intercommunal.....	93
carte n°8. Hypotheses des besoins en foncier d'activites suivant les differents indicateurs retenus.....	97
carte n°9. Les differents perimetres du pole economique de drusenheim-herrlisheim.....	102
carte n°10. Zones d'urbanisation future a vocation d'activites economiques.....	107
carte n°11. Diminution des zones a urbaniser a vocation d'activites economiques des documents d'urbanisme actuels par rapport au plu intercommunal.....	108
carte n°12. Zones d'urbanisation future a vocation d'equipements.....	112
carte n°13. Diminution des zones a urbaniser a vocation d'equipements des documents d'urbanisme actuels par rapport au plu intercommunal.....	113
carte n°14. Zones d'urbanisation future non encore amenees dans les pos-plu en vigueur.....	116
carte n°15. Zones d'urbanisation future prevue dans le plu intercommunal .....	117
carte n°16. Bilan des zones d'urbanisation future entre les documents d'urbanisme actuels et le plu intercommunal.....	118
carte n°17. Sensibilites environnementales et zones d'urbanisation future .....	122
carte n°18. Les habitats naturels de la zone d'etude de la zae de drusenheim-herrlisheim	127
carte n°19. La delimitation des zones humides .....	128
carte n°20. La synthese des enjeux ecologiques .....	129
carte n°21. Continuite urbaine et choix prioritaires de developpement urbain .....	133
carte n°22. Proximite entre les zones d'urbanisation future et les gares .....	136
carte n°23. Illustration du cas n°1 (extrait du reglement graphique).....	140

carte n°24. Illustration du cas n°2 (extrait du règlement graphique).....	141
carte n°25. Illustration du premier cas de figure (extrait du règlement graphique).....	142
carte n°26. Illustration du second cas de figure (extrait du règlement graphique), avec une infrastructure a gauche et un element naturel a droite.....	143
carte n°27. Illustration du troisieme cas de figure (extrait du règlement graphique), avec une limite « imprecise » a gauche et un espace clairement delimite a droite ...	144
carte n°28. Zonage simplifie du plui .....	159
carte n°29. Emplacements reserves definis au plui .....	172
Carte n°30. Corridors écologiques figurant au règlement graphique .....	181

## INDEX DES TABLEAUX

Tableau n°1. Répartition des zones d’urbanisation future à dominante d’habitat par commune (surfaces en hectares). .....	88
Tableau n°2. Comparatif entre les zones d’extension urbaine autorisées au SCoT de la Bande Rhénane Nord et celles inscrites au PLUi.....	90
Tableau n°3. Diminution des zones à urbaniser à dominante d’habitat figurant dans les documents d’urbanisme actuels et motivations de cette évolution .....	94
Tableau n°4. Répartition des zones d’urbanisation future à vocation d’activités économiques par commune (surfaces en hectares). .....	105
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 ....	109
Tableau n°6. Répartition des zones d’urbanisation future à vocation d’équipements par commune (surfaces en hectares). .....	111
Tableau n°7. Diminution des zones à urbaniser à vocation d’équipements figurant dans les documents d’urbanisme actuels et motivations de cette évolution.....	114



# **Partie I**

## **Explications des choix du PADD**



## A. PREAMBULE

---

La compétence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) a été inscrite de manière volontaire lors de la mise en place du Projet de territoire en 2013 avant la création de la Communauté de Communes du Pays Rhéna au 1er janvier 2014.

En effet, courant 2013, les élus se sont engagés dans un travail important de concertation, avec la volonté d'aboutir à une co-construction du projet de territoire. Il a été décidé d'inscrire la compétence PLUi, dans le contexte d'un projet de loi de décentralisation avec des plans locaux d'urbanisme devenant intercommunaux de droit, et, au vu de la grande diversité des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire (PLU en vigueur ou élaboration, POS intercommunal, POS communal, carte communale).

Le PLUi a été prescrit par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Rhéna le 15 juin 2015. Il doit être compatible avec les orientations du SCoT « Grenelle » de la Bande Rhéna Nord approuvé en novembre 2013. Le PLUi offre une échelle de mise en œuvre particulièrement appropriée pour bon nombre des orientations du SCoT. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de ce point de vue envisagé non seulement sous l'angle de sa compatibilité avec le SCoT mais également comme une opportunité pour mettre en application ses orientations.

Sur la base des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe le cap du développement territorial du Pays Rhéna à l'horizon 2030.

Ce développement est porté par trois grands axes, transversaux et liés les uns aux autres :

- **AXE 1 : Vers un Pays rhéna attractif et dynamique**

*« Structurer et dynamiser le développement économique, tout en maintenant une armature urbaine équilibrée ».*

- **AXE 2 : Vers un pays rhéna plus durable**

*« Répondre aux besoins du territoire tout en maîtrisant l'étalement urbain, la consommation foncière et les déplacements ».*

- **AXE 3 : Vers un pays rhéna respectueux de son cadre naturel et paysager**

*« Équilibrer les choix de développement et la nécessaire prise en compte de l'environnement ».*

Parmi ces trois grandes orientations, aucune n'est prioritaire vis-à-vis des autres : elles doivent être mises en œuvre conjointement, de manière transversale et équilibrée. La recherche de ce point d'équilibre est une constante du PLUi, à la fois dans les orientations du PADD et dans leur mise en œuvre au moyen des pièces réglementaires.

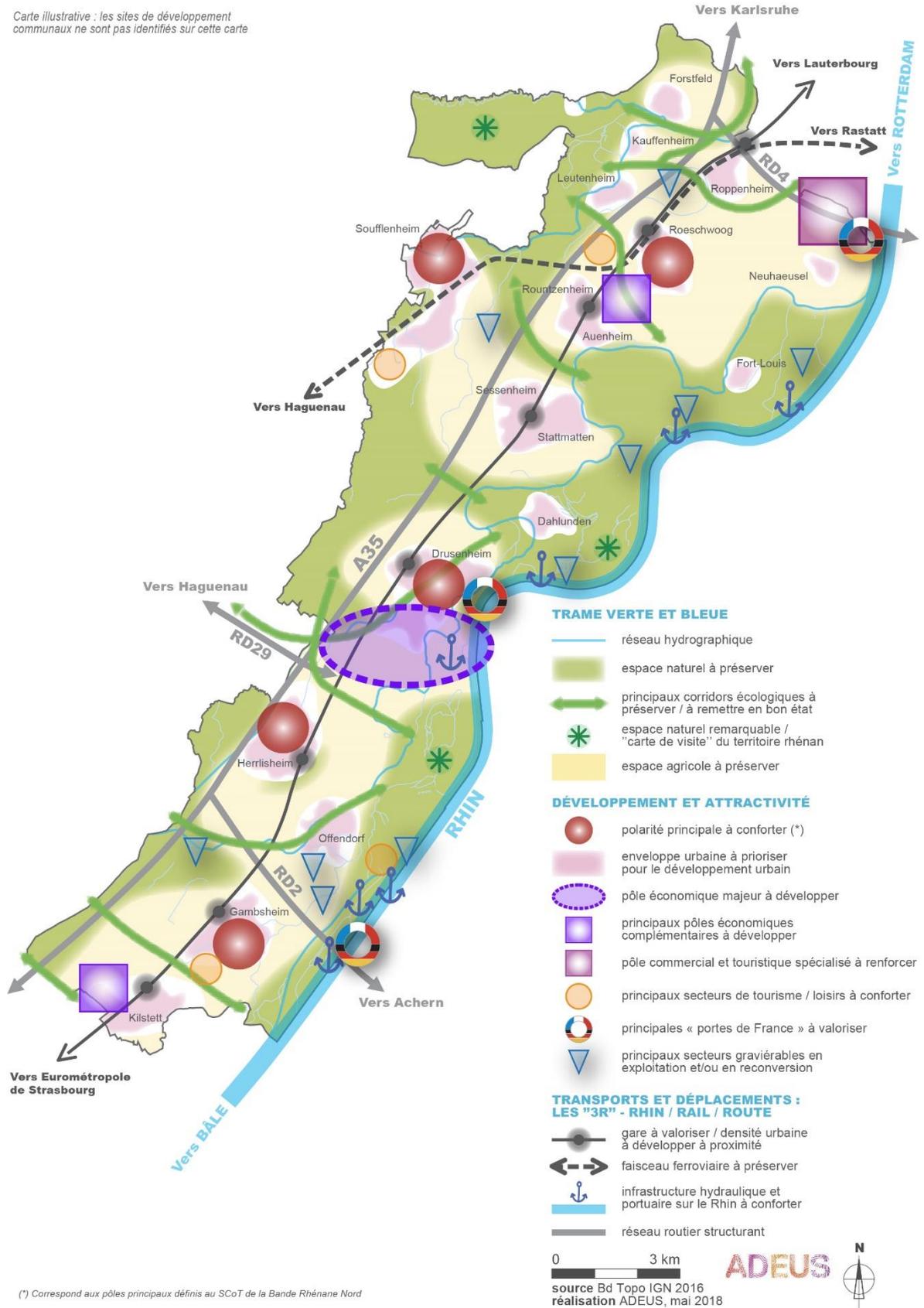
Comme dans toute autre démarche visant à atteindre le meilleur point d'équilibre possible, il en résulte inévitablement que certains aspects du projet vont davantage mettre en avant telle ou telle orientation. Par exemple, le simple fait de produire de nouveaux logements va nécessairement impacter des espaces agricoles et naturels à l'intérieur et/ou en périphérie de l'agglomération. Ou encore, la présence de milieux naturels remarquables aux portes des villes et villages du territoire participe directement aux loisirs de proximité en offrant des espaces de respiration pour les habitants : pourtant, il est parfois nécessaire de privilégier les besoins de préservation de ces espaces pour leur valeur écologique, en limitant leurs usages récréatifs.

Ainsi, chacune des orientations doit être lue au regard de cet équilibre qu'elle doit avoir avec les autres, et non pas d'une façon exclusive et absolue, ce qui impliquerait inévitablement une vision fragmentée qui ne tiendrait pas compte de l'ensemble des autres besoins du territoire, mais les opposerait.

Les trois orientations transversales sont chacune déclinées en plusieurs orientations plus précises, dont les motivations sont expliquées ci-après.

Ces orientations sont également spatialisées dans la carte ci-après. Il s'agit d'une carte de synthèse, non exhaustive, qui décline les orientations sous forme thématique.

Carte illustrative : les sites de développement communaux ne sont pas identifiés sur cette carte



(\*) Correspond aux pôles principaux définis au SCoT de la Bande Rhénane Nord

## **B. AXE 1 : VERS UN PAYS RHÉNAN ATTRACTIF ET DYNAMIQUE**

### **1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

---

Le territoire du Pays Rhénan est un territoire transfrontalier relié aux grands pôles urbains régionaux, à l'échelle du Rhin Supérieur. Il dispose d'une localisation stratégique, entre les métropoles de Strasbourg et de Karlsruhe et la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Cette position géographique et la qualité de sa desserte lui confère des atouts économiques, que le PLUi vise à capitaliser.

Le PADD souligne que le développement du Pays Rhénan contribue au rayonnement général du territoire (Alsace du Nord, Bande Rhénane Nord, Eurométropole de Strasbourg etc.) et se fait en lien avec celui-ci. Il existe de fait une interdépendance et une complémentarité entre le Pays Rhénan et ce territoire élargi : échanges domicile-travail, relations économiques, flux de marchandises etc.

L'objectif du PLUi est de permettre un développement économique, qui participe à l'équilibre du territoire, à la fois au sein du Pays Rhénan, mais également dans le rôle du Pays Rhénan à une échelle élargie.

#### **1.1 Le développement de l'emploi**

Le diagnostic montre une concentration d'emploi faible dans le Pays Rhénan. Le constat est le même à l'échelle du SCoT de la Bande Rhénane Nord. En effet, la Communauté de Communes compte moins d'un emploi pour deux actifs (ratio emplois/actifs de l'ordre du 40 %). Ce ratio est resté quasiment stable depuis une vingtaine d'années, et il demeure inférieur à celui des territoires environnants.

Ainsi, la situation de l'emploi dans le Pays Rhénan ne permet pas d'offrir à chaque actif résident un emploi sur place. Cela conduit de nombreux actifs résidents à se déplacer vers des pôles d'emplois extérieurs (une partie importante de ces déplacements s'effectuant en voiture individuelle). De plus, cela renforce le risque de demeurer un territoire dortoir, en perte d'attractivité, économique et démographique.

L'objectif du PLUi est d'infléchir cette tendance, en redressant ce ratio emplois/actif à plus de 50 % à l'horizon 2030. Cela doit permettre le rééquilibrage entre habitat et emplois et la réduction des déplacements des actifs vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire.

Au regard de la situation économique actuelle et en cohérence avec la croissance démographique prévue au PADD, l'atteinte d'un ratio emplois/actifs de plus de 50 %<sup>1</sup> se traduit par la création d'environ 3000 emplois dans le Pays Rhénan, à l'horizon 2030. Cela représente une augmentation d'environ 40 %

---

<sup>1</sup> Le SCoT de la Bande Rhénane retient plus précisément une valeur de 52%

du nombre d'emplois actuels. Cet objectif de croissance est un des fondements de l'axe 1 du PADD – « Vers un Pays Rhénan attractif et dynamique ».

## 1.2 Le développement d'une offre en foncier économique

L'objectif de création de 3000 emplois nouveaux se traduit notamment par une offre en foncier économique à développer.

Comme le montre le diagnostic territorial, le Pays Rhénan comporte au moment de l'élaboration du PLUi une offre en foncier d'activités disponible relativement faible (environ 8 ha au global). Le territoire ne dispose pas non plus de grandes emprises d'un seul tenant. Cela entrave la compétitivité du territoire.

Pour permettre ce développement, le PLUi fixe plusieurs objectifs, en particulier :

- La prise en compte des besoins des activités existantes et leur capacité de développement sur place. Cela passe notamment par le maintien et la valorisation des zones d'activités existantes. Par ailleurs, les zones d'activités comprennent des espaces sous-utilisés ou bien des parcelles non encore commercialisées. Ces zones d'activités parfois anciennes et aux équipements vieillissants nécessitent d'être réorganisées et modernisées. En complément, des services aux entreprises peuvent y être implantés pour améliorer leur attractivité, voire leur apporter davantage de mixité. Ces évolutions permettent de remettre des parcelles sur le marché, de susciter l'implantation d'une plus grande diversité d'entreprises, de générer une plus grande densité d'occupation des terrains et d'accélérer les dynamiques de renouvellement de l'occupation des sols ;
- Le développement d'activités économiques, sous conditions, au sein des tissus mixtes. A l'instar du logement, des services et équipements, et pour des motifs équivalents de proximité et d'animation des bourgs et villages, le PLUi permet l'implantation des activités économiques au sein du tissu urbain mixte, existant et futur. Certains sites existants au sein des communes sont également confortés par un zonage économique dédié. La mixité fonctionnelle générée permet à la fois d'offrir un cadre de travail attractif pour un certain nombre d'activités économiques (proximité avec les commerces et services), mais également d'animer les cœurs de communes grâce à l'activité induite par la présence d'emplois : commerces, restauration, équipements, hôtellerie, etc. Le PADD encourage également à l'implantation d'activités à proximité des gares, pour ces mêmes motifs d'animation et aussi pour encourager au report modal dans le cadre des déplacements domicile-travail.

Toutefois, certaines activités économiques, en particulier celles générant des risques ou des nuisances, s'intègrent mal au sein de zones urbaines mixtes. Cela nécessite en parallèle la présence de zones économiques dédiées ;

- La reconquête de certaines friches, en particulier la grande friche de l'ancienne raffinerie. Cela permet de proposer une offre en foncier d'activités nouvelle, sur des surfaces importantes, sans générer de consommation foncière nouvelle de terres agricoles et naturelles. Toutefois, ce gisement de ressources foncières ne suffit pas à répondre aux besoins économiques du PADD, d'autant plus qu'il comporte de nombreux aléas dans sa mise en œuvre opérationnelle

(sites et sols pollués, sensibilités environnementales nombreuses, etc.). La création d'autres zones d'activités est indispensable ;

- La création d'une offre nouvelle en foncier d'activités, par extension de certaines zones d'activités existantes. Cela vise à la fois à anticiper les demandes de certaines entreprises déjà implantées sur le territoire (et ayant des besoins fonciers plus importants ne pouvant trouver de réponse dans le tissu existant), mais aussi à attirer des activités exogènes. Pour répondre à son ambition économique, le Pays Rhéna doit non seulement être en capacité de proposer une offre foncière nouvelle, diversifiée et lisible, mais également d'y répondre dans des délais courts et performants. Il est donc indispensable de pouvoir disposer d'un stock d'offre foncière prêt à être commercialisé correspondant à une demande susceptible de s'exprimer de manière extrêmement variée et inattendue. Il devient alors possible de répondre à la diversité des besoins, notamment en tailles de parcelles, en localisation, en niveau d'équipements et de dessertes, etc. Le PADD exprime cette nécessaire diversité et lisibilité de l'offre.

Les surfaces et localisations des nouvelles zones dédiées aux activités économiques sont détaillées dans l'explication des choix du règlement écrit et graphique (*partie « Les zones à urbaniser »*).

### **1.3 La structuration économique du territoire**

La mise en œuvre de la stratégie de développement économique nécessite une offre d'accueil d'activités à la fois suffisante, lisible par les acteurs de l'économie et répondant à leurs besoins en termes d'espace, d'équipements, d'accessibilité, de services et de qualité du cadre urbain de travail. Il s'agit de ce fait de mettre en place un dispositif d'accueil structuré et opportunément réparti sur le territoire, en lien notamment avec l'armature urbaine.

Cette offre, rationalisée, doit également permettre de s'inscrire dans un objectif global de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

En cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord, le PLU définit trois niveaux d'offre foncière pour le développement économique, constituant l'armature économique du territoire :

- Des polarités économiques majeures, de rayonnement régional et transfrontalier ;
- Des polarités économiques intermédiaires, qui rayonnent à l'échelle du Pays Rhéna et des territoires environnants (notamment l'Alsace du Nord et le reste de la bande rhénane) ;
- Des zones économiques de desserrement, à l'échelle locale.

Outre la lisibilité de l'offre économique, cette structuration d'ensemble doit également permettre d'apporter une hiérarchisation des zones (dimensionnement, typologie des activités prioritairement ciblées, etc.). Cela facilite les complémentarités et limite les effets de concurrence et d'émiettement des différents types d'activités sur une multitude de sites. Ce choix motive également la suppression de plusieurs zones économiques programmées dans les documents d'urbanisme antérieurs. Ainsi le PLUi conforte et approfondit les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord en matière de structuration économique du territoire.

### **1.3.1 Les polarités économiques majeures : la zone d'activités économiques de Drusenheim-Herrlisheim (ZAEDH) et le pôle commercial de Roppenheim**

Ces deux sites participent fortement aux ambitions économiques et d'attractivité du territoire portées par le PADD. Ils répondent chacun à des besoins spécifiques et complémentaires.

#### **▪ La polarité économique majeure de Drusenheim-Herrlisheim**

La polarité économique majeure de Drusenheim-Herrlisheim se situe principalement sur le site de l'ancienne raffinerie de Strasbourg. Cette activité historique était sous bien des aspects, à l'origine du développement économique du territoire. La raffinerie fut en activité de 1963 à 1984 et représentait près de 800 emplois, directs et indirects.

L'ensemble du site, soit environ 250 ha, a été racheté par la Communauté des Communes du Pays Rhénan en 2015, afin d'y redéployer une activité économique génératrice d'une dynamique territoriale nouvelle.

Le projet de zone d'activité économique sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), approuvée et créée par le Conseil Communautaire le 9 avril 2018.

Le site a vocation à accueillir au moins un millier d'emplois directs, soit une part importante de la croissance économique ambitionnée par le PLUi. Les activités prioritairement ciblées sont les entreprises industrielles, artisanales et logistiques, ainsi que les activités tertiaires en soutien aux activités implantées.

Les principaux atouts de ce site, qui motivent la création d'un pôle économique majeur, sont les suivants :

- il bénéficie d'une très bonne accessibilité, qui est multiple. L'échangeur de l'A35 avec la RD 29, prolongée par la RD 468, permet un accès direct à l'autoroute sans traversée de zone urbaine. L'A35 connecte le site au réseau autoroutier du Rhin Supérieur (vers Karlsruhe, Francfort au Nord, Strasbourg et Bâle au Sud), mais également vers l'axe de l'A4 en direction de Paris. Le site bénéficie également de la proximité immédiate de la ligne ferroviaire Strasbourg-Lauterbourg. Un embranchement existe déjà pour desservir le site de Rhône-Gaz au Sud. Cette situation facilite un éventuel raccordement ferroviaire de la zone à moyen/long-terme. Le site se trouve aussi à proximité du Rhin et de la darse du port de Drusenheim, ce qui ouvre des opportunités de connexion à la voie d'eau à moyen/long terme. Cette situation potentiellement tri-modale (Rhin-Rail-Route) constitue un atout important pour l'attractivité de la zone. A moyen-long terme, les besoins d'un certain nombre d'entreprises pourraient évoluer vers davantage de multimodalité pour le trafic de marchandises. Ce report modal est porté par de nombreuses politiques publiques (notamment de l'Etat) et il permet, en anticipant, d'offrir des alternatives futures en cas de crise énergétique. Enfin, la présence de la piste cyclable Strasbourg-Lauterbourg (principal axe cyclable Nord-Sud du territoire) constitue un atout facilitant l'accès des futurs salariés de la zone en modes doux ;

- il se situe au centre géographique du Pays Rhéna, en continuité immédiate de la zone urbanisée de Drusenheim, la principale commune du territoire. Le PLUi prévoit d'augmenter le taux de concentration de l'emploi afin de permettre aux habitants du Pays Rhéna d'y travailler également (et éviter les déplacements vers les pôles d'emplois extérieurs). Dans cette recherche de proximité domicile/travail, une localisation centrale de la polarité économique principale constitue un atout. Elle contribue à diminuer la longueur des déplacements. La continuité avec le bourg de Drusenheim permet également de rapprocher la zone de fonctionnalités urbaines (présence de services, commerces, équipements, etc. participant à l'animation du secteur) et de l'inscrire dans une certaine proximité. A ce titre, le traitement de l'entrée de ville Sud de Drusenheim constituera en enjeu urbain fort ;
- il permet la reconversion d'un site en friche et réduit très fortement la consommation de terres agricoles et naturelles. L'activité de raffinage passée a non seulement pollué les sols et la nappe phréatique, mais elle comprenait également de nombreuses installations, à démanteler. Ces travaux de dépollution et de démantèlement ont été entamés dès le début des années 1990. D'ultimes travaux de déconstruction (suppression d'environ 20 000 m<sup>3</sup> de fondations bétons, retrait de 26 km de réseaux) ont été réalisés récemment afin de permettre à cette friche économique d'accueillir à nouveau des activités, sur des terrains sans contraintes d'aménagement. Au-delà du projet économique, ces travaux ont permis d'améliorer la situation préexistante par rapport à la pollution environnementale du secteur et donc la santé publique.

Le fait de reconvertir les terrains d'une friche permet également de ne pas consommer de terres agricoles ou naturelles. Ainsi, grâce à ce projet, la majeure partie du développement économique du territoire sera réalisé via du renouvellement urbain.

Des justifications plus détaillées sur ce pôle économique majeur de Drusenheim-Herrlisheim et sa prise en compte règlementaire figurent dans les explications des choix du règlement écrit et graphique.

#### ▪ **Le pôle majeur de Roppenheim**

Le pôle majeur de Roppenheim concerne quant à lui une zone spécialisée, à vocation commerciale et touristique (*cf. explications dans la partie « l'équipement commercial »*). Il représente une véritable spécificité du Pays Rhéna. Le Centre de Marques « The Style Outlets » constitue aujourd'hui la principale destination touristique du territoire, et l'une des plus importantes au niveau régional. L'objectif du PLUi est de conforter et développer ce site, qui participe fortement au rayonnement du territoire.

Des justifications plus détaillées sur ce pôle économique majeur de Roppenheim et sa prise en compte règlementaire figurent dans les explications des choix du règlement écrit et graphique.

### **1.3.2 Les polarités intermédiaires**

En cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord, le PADD définit des polarités économiques intermédiaires à conforter et développer. Elles ont principalement vocation à accueillir des PME-PMI, à dominante artisanale et de services. Ces polarités sont définies en lien avec l'armature urbaine du territoire et s'appuient pour la plupart sur des zones économiques déjà existantes. Ces sites sont complémentaires au pôle majeur de Drusenheim-Herrlisheim : afin de ne pas disperser l'offre et limiter les effets de concurrence, aucun pôle complémentaire n'est défini dans un rayon à proximité de ce pôle majeur. Dans une optique de rationalisation de l'offre foncière, le nombre et les surfaces de ces polarités intermédiaires ont également été limitées, et sont globalement inférieures au « foncier consommable » défini au SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Les principaux développements (extension spatiale des zones déjà existantes) de polarités intermédiaires sont prévus au Sud et au Nord du territoire, à :

- Kilstett : ce secteur constitue une porte d'entrée Sud du territoire. Il se situe dans une zone géographique attractive, où la demande d'implantation d'entreprises est particulièrement importante, à proximité de l'Eurométropole de Strasbourg. Le site bénéficie également d'une accessibilité directe depuis l'autoroute A35, sans traversée de commune, et se situe à proximité de la gare de Kilstett.
- Roeschwoog-Auenheim/Rountzenheim : cette polarité constitue un point d'appui au Nord du territoire. Elle en est le centre géographique. Les zones économiques s'inscrivent en continuité des communes de Roeschwoog (pôle principal au SCoT de la Bande Rhénane Nord) et d'Auenheim qui forme avec Rountzenheim un pôle complémentaire. La gare d'Auenheim ainsi que l'échangeur autoroutier de l'A35 se trouvent à proximité.

D'autres polarités intermédiaires, s'appuyant sur des sites existants à conforter, sont prévues au PLUi, notamment à Gambenheim, Sessenheim et Soufflenheim (c'est-à-dire des pôles principaux ou intermédiaires de l'armature urbaine).

### **1.3.3 Les zones économiques de desserrement, d'échelle locale**

En cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord, le PADD permet la création ou l'évolution modérée de petites zones d'activités locales, afin de permettre au sein des communes le desserrement d'activités économiques, notamment artisanales, dont la logique d'implantation est définie par un bassin de clientèle localisé et non déplaçable.

## **1.4 Le développement des communications numériques**

Le PADD définit une orientation spécifique au développement des communications numériques, en particulier pour les zones d'activités économiques, car la desserte par un réseau numérique à la pointe de la technologie contribue indéniablement à la performance globale du territoire.

Au-delà des enjeux visant la mise en œuvre d'un niveau d'équipement desservant équitablement le territoire, les objectifs concernant le développement des communications numériques participent à l'attractivité globale du Pays Rhénan tant vis-à-vis des habitants que des acteurs, notamment

économiques, du territoire. En ce sens, le développement des communications numériques participe directement à la mise en œuvre de nombreuses autres orientations exprimées dans le PADD. La filière de l'économie numérique constitue un potentiel de croissance et d'attractivité dans de nombreux domaines, en particulier :

- le développement économique, notamment les entreprises innovantes et équipements de pointe ;
- l'attractivité résidentielle ;
- la cohésion sociale ;
- les services innovants, notamment l'e-administration ;
- la mobilité et les échanges ;
- l'énergie.

Cela nécessite un réseau d'infrastructures très haut débit ainsi qu'un accès généralisé à Internet afin de permettre l'émergence de nouveaux services, usages, voire modèles économiques.

L'Alsace dispose depuis décembre 2010 d'une stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCORAN) élaborée en concertation par le Conseil Régional d'Alsace, les Conseils Départementaux et l'Etat. Elle a conduit à la mise en place d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Cette orientation du PADD en matière de développement des communications numériques s'inscrit en cohérence avec ce schéma et vise à le mettre en œuvre sur le territoire intercommunal.

## **2. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE**

---

L'activité agricole constitue une part importante du développement économique global du territoire. Le PADD définit deux grandes orientations permettant la pérennité et le développement de cette activité :

- La préservation de la terre, outil de travail des agriculteurs, à travers la modération de la consommation foncière. Cette orientation se traduit à la fois par la généralisation du caractère inconstructible des zones agricoles et par une priorité donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, plutôt qu'aux extensions (*cf. explications dans la partie relative à la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain*).
- La réponse aux besoins de constructibilité des exploitations agricoles, afin de permettre leur maintien et leur développement. Cette orientation se traduit notamment par la définition de secteurs dédiés aux constructions agricoles en réponse aux besoins, et suivant différents critères urbains et environnementaux. La justification de ces secteurs figure dans les explications du règlement écrit et graphique. En outre, le maintien de l'accessibilité aux espaces agricoles est également nécessaire à la pérennité des exploitations. Le PLUi fixe

notamment des dispositions allant dans ce sens dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **3. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL**

---

Les orientations de la politique d'équipement commercial du PADD s'inscrivent en cohérence avec celles du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Elles visent à préserver l'équilibre et la diversité des formes de commerces, à limiter l'évasion, et à ménager la possibilité pour les consommateurs de choisir parmi les formes de distribution commerciale correspondant le mieux à leurs besoins et modes de vie. Pour y parvenir, les orientations du PADD poursuivent les objectifs principaux suivants :

- Positionner le territoire sur une logique de complémentarité commerciale, et structurer cette offre en lien avec l'armature urbaine. Le renforcement de l'offre commerciale doit porter prioritairement dans les centralités urbaines (principaux pôles urbains et cœurs de communes, voir dans certains cas des zones économiques en continuité immédiate des zones urbaines). Les centralités urbaines sont les lieux d'animation, où sont généralement déjà regroupés un certain nombre de commerces, services et équipements. Cela motive le choix du PADD d'y renforcer la polarisation commerciale, car elle est bénéfique pour la vie des communes et favorise un ancrage local. Associées à une densité urbaine plus importante, une masse critique suffisante d'habitants, justifiant l'implantation de commerces et de services, peut y être atteinte plus facilement ;
- Pérenniser l'activité commerciale de proximité existante. Cette orientation prolonge la précédente. Le PADD insiste également sur l'importance de la qualité des espaces publics, de la prise en compte du stationnement et de la densité urbaine, pour permettre la pérennité de ces commerces.
- Localiser les commerces d'envergure dans les zones propres à les accueillir : ZACOM et enveloppes urbaines marchandes, telles que définies au SCoT de la Bande Rhénane Nord. Ces zones sont limitées afin de préserver les équilibres entre commerce de proximité et grandes surfaces.

#### **3.1 Le pôle commercial de Roppenheim : une spécificité du Pays Rhéna**

Le Pays Rhéna accueille depuis avril 2012 un équipement commercial majeur, le village de marques « The Style Outlet », à Roppenheim. Cet équipement commercial était inscrit dès 2001 au Schéma Directeur (approuvé en 2001) pour une superficie totale de 70 hectares. Le SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé en 2013, a également inscrit le site en polarité économique majeur (dont une partie de la zone sud en ZACOM à vocation métropolitaine). En 2012, 17 hectares ont été aménagés dans la partie nord pour l'accueillir. Un embranchement a été réalisé pour connecter à terme la partie sud.

Le Centre de Marques « The Style Outlets » représente une véritable spécificité du Pays Rhéna. Il constitue la principale destination touristique du territoire, et l'une des plus importantes au niveau

régional. Le site de Roppenheim se place dans le Top 3 des centres Outlets français. Il a atteint son objectif dès la première année d'ouverture avec 1,6 millions de visiteurs soit 15 % supérieur aux objectifs dès le démarrage et sa fréquentation s'est accrue pour atteindre près de 2 millions de visiteurs à ce jour, avec 45 % de clients français, 55 % de clients étrangers (principalement des allemands, mais également des Néerlandais, des Danois, et des clients venant des pays de l'Est de l'Europe).

La spécificité de l'outlet vient de son profil de clientèle qui comprend non seulement une clientèle d'habitants locaux, mais également une clientèle touristique. Ce public vient 3 à 4 fois par an, en priorité les week-ends, pendant les vacances et bien sûr pendant les soldes, qui sont parmi les périodes les plus importantes dans le secteur de l'outlet. Il a par ailleurs un très fort taux de conversion et un panier moyen élevé puisqu'il vient dans l'intention d'acheter. Une des différences entre l'outlet et un centre commercial traditionnel est la zone de chalandise : celle d'un outlet s'étend jusqu'à 90 minutes de voiture. En effet, le client considère la visite comme une activité non seulement de shopping, mais également de loisirs. Il est donc prêt à effectuer un plus long trajet que pour se rendre dans un centre commercial traditionnel. Il s'agit d'une activité que les clients intègrent dans le cadre de leurs loisirs. Aux habitants de la zone de chalandise primaire s'ajoutent donc aujourd'hui surtout ceux des zones de chalandise secondaire et tertiaire et les touristes.

Ainsi, les enjeux induits pour le Pays Rhénan par l'implantation d'un tel équipement est de définir la vocation des espaces limitrophes du village du marques, qui au vu de son attractivité et de la fréquentation qu'il génère, pourront faire l'objet de fortes demandes pour de nouvelles implantations. En effet, le concept de « village de marques » doit pouvoir évoluer au cours des vingt prochaines années face à une autre exigence grandissante exprimée par les consommateurs et les grandes tendances nouvelles en Europe : la volonté de se « simplifier la vie ». Dans ce contexte, les opérateurs de villages de marques et notamment celui de Roppenheim devront apporter la seule réponse capable de contrer la praticité du web : faire évoluer les centres pour que ces derniers offrent une expérience qui justifie le déplacement et qu'ils puissent renforcer leur position comme un « commerce de destination » et une offre complémentaire multiple. Dans la mise en œuvre de cette évolution vers la destination, le villages de marques de Roppenheim qui n'a pas d'offre de services (tabac, pressing, pharmacie etc.) ou de proximité (magasins alimentaires, fleuristes etc.) devra proposer d'autres achats « plaisir » ou « exceptionnels » pour offrir aux consommateurs l'expérience d'une « bulle » hors du temps : cela passera par des offres nouvelles et complémentaires d'achats et de services.

Ainsi, l'objectif du PLUi est de conforter et développer ce site, qui participe fortement au rayonnement économique et touristique du territoire. Il se place dans une vision prospective, touchant au « tourisme commercial », allant au-delà de la simple desserte commerciale du territoire et de l'échelle du seul Pays Rhénan. Ce développement vise à consolider le positionnement concurrentiel du site de Roppenheim, notamment par un élargissement de l'offre commerciale existante et par des prestations et activités complémentaires au commerce, en particulier l'hébergement, la restauration, les services, les loisirs, voire les bureaux. Ce développement vise une clientèle large, en particulier la clientèle touristique.

En outre, il doit pouvoir tirer parti de la situation de « porte de France » du site, ainsi que de sa proximité avec l'aéroport de Baden-Airpark.

Le développement futur de la zone est également lié et dépendant des sensibilités environnementales du secteur. Celui-ci est en particulier concerné par des aléas inondations, définis dans le cadre du projet de PPRI de la Moder, en cours d'élaboration. Des explications plus détaillées sur ce point figurent dans les explications du règlement écrit et graphique.

## **4. LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

---

Neufs axes stratégiques ont été retenus par la Communauté de Communes du Pays Rhéna dans sa politique de développement touristique et de loisirs :

- structurer la promotion et la communication ;
- améliorer les démarches d'accueil et les outils d'information touristique ;
- dynamiser l'activité artisanale et commerciale ;
- structurer, développer et valoriser la filière tourisme à vélo ;
- renforcer la découverte et la valorisation de la filière poterie ;
- développer les actions transfrontalières ;
- accompagner l'adaptation, le développement et la qualification de l'offre d'hébergement touristique ;
- développer et valoriser les filières d'activités de pleine nature « itinéraires pédestres » et « loisirs nautiques » ;
- concevoir une politique événementielle en cohérence avec l'identité du territoire.

Les orientations touristiques et de loisirs du PADD s'inscrivent dans cette politique. Elles participent à l'attractivité résidentielle et au développement économique du territoire. Elles répondent à la fois aux besoins et aux modes de vie des habitants, mais également au positionnement en termes d'image et de rayonnement du territoire.

Le PADD s'appuie fortement sur l'identité rhénane et les espaces naturels pour fonder le socle de la politique touristique et de loisirs. « L'ouverture » des espaces de nature aux pratiques récréatives des habitants et usagers du territoire constitue un enjeu important. Le développement d'équipements légers dans ces espaces, tels que les pistes cyclables, les circuits pédestres, les baignades aménagées, la plaisance etc. sont de nature à renforcer cette ouverture au public. Ces loisirs « de proximité » sont également un atout dans un contexte de transition énergétique à moyen/long terme.

Naturellement, cette ouverture nécessite de tenir compte des impératifs de préservation des espaces naturels. En fonction de leur sensibilité, la présence anthropique doit être maîtrisée et adaptée suivant les lieux.

## 5. LES POLITIQUES D'EQUIPEMENTS

---

Le PADD tient compte des besoins en équipements des habitants actuels et futurs. Les équipements participent à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie. Tel que cela est décrit dans le diagnostic du PLUi, ils sont constitués d'équipements dits de proximité, mais également d'équipements intermédiaires et structurants.

C'est notamment l'effet de masse critique démographique qui permet de développer l'offre d'équipements (et de services plus généralement). La possibilité de réunir une large palette d'équipements de proximité, mais également d'équipements à rayonnement plus large est une des bases du renforcement de l'attractivité territoriale ambitionnée par le Pays Rhéna. Cette offre d'équipements doit être équitablement répartie, en lien avec l'armature urbaine du territoire. Les objectifs de croissance démographique et de densification de l'enveloppe urbaine existante (définis par ailleurs au PADD), vont dans le sens de l'atteinte de cette masse critique.

Certains équipements de proximité devront probablement être renforcés en lien avec la croissance démographique ambitionnée (par exemple les équipements scolaires). Le PADD prévoit également de nouveaux équipements intermédiaires, peu ou pas présents sur le territoire, en réponse aux besoins de la population actuelle et future.

## C. AXE 2 : VERS UN PAYS RHENAN PLUS DURABLE

### 1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

---

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme sont à la croisée de nombreuses orientations du PADD.

Générer de la densité ne permet pas seulement de modérer la consommation foncière. C'est aussi un levier d'action pour favoriser l'installation des services, commerces, équipements etc. (que l'on peut résumer en « aménités urbaines »), qui nécessite une masse/taille démographique minimale pour satisfaire à la rentabilité de leur développement. C'est la condition sine qua non d'un territoire des proximités et des « courtes distances ».

Parmi cette offre de services, certains participent directement « du quotidien » et sont au cœur de la vie de proximité, en particulier : les lieux d'enseignement, les commerces alimentaires (notamment boulangeries, épiceries), les équipements de santé (médecin, pharmacie) qui peuvent induire une fréquentation régulière pour certaines catégories de personnes (notamment les personnes âgées), et les autres commerces du quotidien tels que tabac-journaux, restaurants qui offrent un potentiel d'interaction sociale. Un territoire où les besoins élémentaires des citoyens peuvent être réalisés à proximité de leur lieu d'habitation participe directement à la qualité de vie. De plus, cela répond au moins partiellement à certains enjeux d'un territoire sobre en carbone, puisqu'un tel fonctionnement territorial permet d'offrir des opportunités de déplacements quotidiennes s'affranchissant de l'usage de la voiture.

Le PADD énonce plusieurs orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, permettant de répondre à ce développement de la proximité et qui impliquent :

- la mise en œuvre de la mixité des fonctions urbaines : cohabitation entre habitat, équipements, services et certaines activités économiques. La mixité est à rendre possible et à favoriser tout particulièrement au sein des principales centralités urbaines, de même qu'aux abords des axes structurants de déplacements, notamment les transports en commun (gares). Cette mixité demeure cependant conditionnée à une compatibilité des fonctions en termes de nuisances générées ;
- le développement des modes doux (marche à pied, vélo, etc.). Des obstacles physiques tels que des limites physiques (infrastructures, etc.) ou naturelles imposent souvent d'importants détours, dissuasifs pour le développement des modes doux, même dans un rayon de proximité. Certains parcours sont faiblement utilisés car peu commodes et attractifs. C'est pourquoi, le PADD prévoit la réalisation d'infrastructures dédiées et d'aménagements d'espaces publics adaptés, ainsi que l'ouverture de cheminements spécifiques afin de renforcer le maillage des parcours et faciliter les déplacements de proximité ;
- l'atteinte d'une masse critique démographique et la densification de l'enveloppe urbaine existante, en particulier dans polarités principales du territoire.

- le développement de solutions adaptées à l'évolution des modes de vie, tout particulièrement en matière d'offre d'habitat en réponse à la diversité de la demande et à l'émergence de nouveaux besoins. Par exemple, le développement d'une offre de logements de petite taille ou de plain-pied aux normes handicapées, est un facteur de maintien de la diversité des populations (seniors, jeunes ménages) et, par corollaire, de l'intensité de la vie urbaine de proximité.

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme s'appuient également sur le cadre paysager et patrimonial qui fonde l'identité du territoire, en particulier :

- le patrimoine bâti et les ensembles urbains traditionnels ;
- les silhouettes urbaines d'ensemble et en particulier le caractère groupé des bourgs et villages ;
- les lisières urbaines qui font la transition avec les espaces agricoles et naturels.

La prise en compte de ces éléments d'identité, qui ancrent le territoire, participent d'une politique d'aménagement durable. Le développement futur doit intégrer ces éléments constitutifs du paysage, tout en les conciliant avec les évolutions urbaines nécessaires au regard des nouveaux enjeux (transition énergétique, nécessité d'optimiser le foncier, aspirations de la population pour des nouvelles formes architecturales par exemple, etc.).

## **2. LA POLITIQUE D'HABITAT**

---

Le Pays Rhénan s'inscrit dans un espace géographique dynamique d'un point de vue démographique. En effet l'Alsace, et la plaine alsacienne en particulier, constitue l'espace où la croissance démographique fut la plus importante durant les dernières décennies au sein du quart Nord-Est de la France. Cette croissance est en majeure partie soutenue par le solde naturel positif.

Selon les estimations de l'INSEE, cette dynamique démographique positive se poursuivra à moyen terme, avec une croissance démographique de l'ordre de 100 000 habitants supplémentaires à l'échelle du Bas-Rhin à l'horizon 2030. Cette perspective démographique, cumulée à d'autres tendances sociétales en cours (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, modes de vie, etc.) génère des besoins en nouveaux logements.

Le diagnostic territorial montre également que le Pays Rhénan constitue depuis plusieurs décennies l'un des territoires les plus dynamiques dans le Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg). Le taux moyen de variation annuelle de la population est en moyenne très supérieur au reste du Bas-Rhin, y compris durant la période de « tassement » au début des années 2010.

Des perspectives démographiques, et les besoins en logements qui en découlent sont dressés dans le diagnostic territorial. Elles établissent plusieurs scénarios d'évolution démographique, croisés avec des indicateurs tels que le taux de vacance et le taux d'occupation des logements (nombre moyen de personnes par ménage). Cela permet d'estimer le nombre de logements supplémentaires à réaliser.

Cette démonstration permet notamment de définir le « point mort » c'est-à-dire le nombre de logements à produire à minima pour permettre uniquement la stabilité de la population. Cette valeur est estimée autour d'une centaine de logements par an en moyenne pour l'ensemble du territoire.

## **2.1 Un scénario démographique ambitieux nécessitant une production de logements soutenue**

Le PLUi repose sur le scénario d'une croissance démographique ambitieuse, dans la perspective dressée par le SCoT de la Bande Rhénane Nord qui estime cette croissance à environ 11000 habitants supplémentaires sur la période 2010-2030 à l'échelle du SCoT (soit en proportion de l'ordre de 7000 habitants pour le Pays Rhéan).

Il répond à la volonté de soutenir une dynamique territoriale d'ensemble, et de conforter l'attractivité résidentielle. En cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord, cette croissance démographique s'établit entre 5000 et 6000 habitants<sup>2</sup> supplémentaires dans le Pays Rhéan, sur la période 2015-2030. Afin d'accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 280 logements en moyenne par an, soit environ 4200 logements supplémentaires sur 15 ans (période 2015-2030). Les différentes hypothèses et projections démographiques figurent dans le diagnostic du PLUi, partie « *prévisions démographiques* ».

Ce scénario représente un rythme d'urbanisation équivalent à celui constaté dans le Pays Rhéan, en moyenne, durant la décennie 2000-2010. Il prend en compte la nécessité de répondre aux besoins endogènes (dessalement des ménages, vieillissement de la population, renouvellement du parc, etc.) et à l'accueil de populations nouvelles.

Pour répartir territorialement l'offre nouvelle, le PADD indique qu'elle doit se décliner de façon équilibrée sur l'ensemble du Pays Rhéan, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Cette déclinaison s'appuie sur l'armature urbaine du territoire définie au SCoT à savoir :

- Cinq pôles principaux : Drusenheim, Gamsheim, Herrlisheim, Roeschwoog, Soufflenheim ;
- Cinq pôles complémentaires : Auenheim/Rountzenheim, Kilstett, Offendorf, Roppenheim, Sessenheim/Statmmatten ;
- Six villages : Dahlunden, Forstfeld, Fort-Louis, Leutenheim, Neuhaeusel.

Elle dépend de plusieurs critères, tels que le poids économique et démographique des communes, leur niveau d'équipements et de services et leur niveau de desserte en transports en commun (gares notamment). Le PADD précise que cette répartition territoriale du nombre de logements à produire peut être modulée afin de tenir compte, en particulier, de sensibilités environnementales particulières. En effet, le Pays Rhéan comporte de nombreuses sensibilités environnementales (écologique, hydraulique, etc.) pouvant être restrictives à l'urbanisation nouvelle. Depuis l'approbation du SCoT de

---

<sup>2</sup>Les perspectives démographiques figurant dans le diagnostic, qui prennent la période 2013-2030, comme base de calcul établissent un nombre de 5800 habitants supplémentaires. Les orientations du PADD en matière de production totale de logements, portent sur la période 2015-2030, et intègrent ce léger décalage de deux ans.

la Bande Rhénane Nord, de nouveaux éléments de connaissance ont été apportés dans ce sens, en particulier l'élaboration en cours de plans de prévention des risques d'inondations sur le bassin de la Moder et de l'Ill en aval de l'Eurométropole de Strasbourg. Les aléas inondations identifiés dans ces documents rendent inconstructibles des surfaces importantes, plus particulièrement dans certaines communes. La définition de nouvelles zones d'urbanisation répondant à la fois aux besoins économiques et démographiques du territoire tient compte de ces nouveaux paramètres et modulent certaines réponses aux dispositions du SCoT et de l'armature urbaine, tout en restant en cohérence avec ses orientations.

## **2.2 Une offre en logements diversifiée couvrant les besoins de tous**

Le dynamisme démographique et l'attractivité résidentielle du territoire dépend de la nature des logements produits, en plus de leur nombre.

L'objectif du PLUi est de rééquilibrer la production de logements, jusque-là majoritairement orientée vers de l'habitat individuel en accession à la propriété. La production d'une offre adaptée à l'éventail des besoins nécessite d'être diversifiée, de manière à pouvoir répondre à l'ensemble des situations correspondant aux parcours résidentiels des ménages. Le PADD insiste sur la nécessité d'agir à la fois sur les typologies de logements et sur leur statut d'occupation.

Il vise en particulier au développement de deux types d'offre en logements :

- une offre d'habitat intermédiaire et collectif, dont une part de logements locatifs aidés, en réponse aux besoins des ménages les plus modestes. Elle vise plus particulièrement les jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Cette offre doit non seulement être maintenue dans les communes présentant déjà un parc social et une diversité typologique de logements, mais également se diffuser davantage dans d'autres communes du territoire, notamment celles bénéficiant d'équipements, de services et d'une bonne desserte en transports en commun. Le soutien à ce segment de marché contribue tout particulièrement à maintenir sur place les jeunes ménages actifs et certaines familles qui, sans cela, seraient portés à se loger en dehors du territoire. Il contribue de ce fait à la dynamique démographique et au maintien de l'attractivité résidentielle du territoire ;
- une offre spécialisée répondant aux besoins de publics spécifiques, en particulier les personnes âgées. En effet, le vieillissement de la population associé à l'évolution des modes de vie implique de nouveaux besoins. Les résidences seniors permettent par exemple d'offrir des alternatives aux offres de service actuelles (EHPAD, maintien à domicile, etc.).

Le PADD fixe en outre un objectif quantitatif de production de logements locatifs aidés, permettant de répondre à la diversité des besoins des ménages. Cet objectif s'inscrit dans la perspective dressée par le SCoT de la Bande Rhénane Nord qui vise à atteindre 7 % du parc constitué de logements locatifs aidés à l'horizon 2030.

Ces objectifs de production de logements locatifs aidés sont déclinés par typologies de communes selon l'armature urbaine du SCoT. Elle tient notamment compte du niveau d'équipement et de services des communes.

## **3. LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS**

---

### **3.1 Limiter les distances et les obligations de déplacements**

Le PLUi, en planifiant la répartition des personnes, emplois, services, équipements etc. sur le territoire, influe sur les besoins en déplacements. A ce titre, l'un des objectifs majeurs du PLUi, est de limiter les obligations de déplacements motorisés individuels, en tendant à la fois vers un aménagement du territoire favorable à la « proximité », et en offrant des alternatives à la voiture individuelle. Cela répond à divers impératifs, en particulier la moindre dépendance aux énergies fossiles, la santé publique (diminution des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air, activité physique quotidienne nécessaire pour le maintien en bonne santé, etc.) ou encore la qualité et le partage équitable des espaces publics.

La « proximité » se construit à travers diverses politiques publiques, interdépendantes et transversales. Plusieurs orientations du PADD permettent d'y répondre. A ce titre, le PADD rappelle ici les formes d'urbanisation favorables aux courtes distances, à privilégier.

### **3.2 Favoriser les alternatives aux déplacements motorisés individuels**

Le PADD décline les principales alternatives aux déplacements motorisés individuels, notamment les modes doux (vélo, marche à pied). Dans un contexte local où la moitié des déplacements font moins de 3 km<sup>3</sup>, les modes doux constituent une alternative crédible à un certain nombre de déplacements « de proximité ». Ces distances, relativement courtes, se situent tout à fait dans le domaine de pertinence des modes doux, et l'objectif du PLUi est de les encourager.

Ce report vers les modes doux passe notamment par le développement du réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons, permettant de les rendre attractifs. Ce réseau est à développer aux différentes échelles, à la fois à l'intérieur des communes et au niveau intercommunal. Ils doivent permettre de répondre aux besoins en déplacements quotidiens, pour des motifs de travail notamment, et plus uniquement pour des activités de loisirs ponctuelles. Afin d'être les plus attractifs possibles, ces aménagements doivent être continus et lisibles, et doivent permettre d'atténuer au maximum les effets de coupures urbaines (impasses, infrastructure à franchir, etc.). Ils doivent également être accompagnés d'espaces publics de qualité et sécurisés.

D'autres leviers du PLUi, en particulier la prise en compte du stationnement facilité des deux-roues, doivent permettre de favoriser le report modal vers le vélo et la marche à pied pour un certain nombre de déplacements.

Le PADD cite également la prise en compte du covoiturage, en particulier le développement d'aires dédiées, comme une réponse alternative à la voiture individuelle pour un certain nombre de déplacements.

---

<sup>3</sup> Enquête ménages déplacements, 2009

Pour les déplacements de moyenne et longue distance, le PLUi s'appuie sur les transports collectifs. Le Pays Rhénan bénéficie notamment de huit gares sur son territoire (incluant la gare de Roppenheim située sur le ban communal de Beinheim), desservies par la ligne TER Strasbourg-Lauterbourg. La configuration géographique du Pays Rhénan et la localisation de cette ligne permettent une très bonne couverture de la population (près de 85 % de la population se trouve à moins de 3 km d'une gare). Cette situation facilite le rabattement vers les gares, qui constitue un enjeu fort par rapport au report modal.

L'objectif du PLUi est d'encourager l'usage des transports en commun au quotidien et notamment du TER, par une valorisation des pôles multimodaux que constituent les gares. Cela passe notamment par une amélioration de leur accessibilité (stationnement automobile et cyclable, amélioration des cheminements d'accès pour les piétons et les cyclistes, qualité des espaces publics, etc.), et un renforcement de leur attractivité par la présence d'activités et la proximité de logements. Ces orientations doivent permettre de rendre les gares plus lisibles dans le paysage urbain. Dans certaines communes, ces opportunités sont toutefois limitées du fait de la localisation excentrée de la gare et de la présence de sensibilités environnementales fortes, ne permettant pas ces développements.

Toutefois, le report modal ambitionné ne permet pas de se passer de la voiture individuelle pour l'ensemble des déplacements, et bon nombre de ménages bénéficieront toujours d'une voiture, à minima. A ce titre, le PADD insiste notamment la prise en compte des besoins en stationnement automobile, à la fois sur l'espace public (accès aux commerces, aux gares etc.) et sur les espaces privatifs en lien avec les opérations de constructions. L'objectif du PLUi est de pouvoir trouver un équilibre entre la réponse aux besoins en stationnement (en lien notamment avec les taux de motorisation moyens des ménages) et les objectifs de densification urbaine. La mutualisation d'espaces de stationnement constitue une piste de réflexion à développer, dans un contexte où le foncier devient de plus en plus contraint.

### **3.3 Un territoire structuré par les « 3-R » : le Rail, le Rhin et la Route**

Le Pays Rhénan est articulé autour de trois réseaux structurants, dits les « 3-R » :

- La Route, principalement l'autoroute A35, la RD 468 et les axes transversaux (RD 29, RD 2 et RD 4) ;
- Le Rail : ligne ferroviaire Strasbourg-Lauterbourg ;
- Le Rhin, et ses diverses infrastructures portuaires (présence de 5 ports/postes de chargement).

Ces infrastructures assurent l'accessibilité du territoire, à la fois pour le transport de personnes et de marchandises : elles sont l'une des bases de l'attractivité résidentielle et économique du territoire. Le PADD s'appuie sur cette infrastructure et définit les principaux points d'amélioration. Ils visent notamment à conforter les relations transversales Est-Ouest (structurellement le territoire étant très organisé Nord-Sud), par exemple à travers les liaisons cyclables majeures incluant les franchissements du Rhin, à travers la réhabilitation de la ligne ferroviaire Haguenau-Rastatt ou encore à travers l'amélioration de certaines voies routières. Elles visent également à valoriser/développer les

infrastructures multimodales pour le transport de marchandises, en particulier le long du Rhin et dans le cas spécifique du pôle économique majeur de Drusenheim-Herrlisheim (raccordement à la voie ferrée et à la darse portuaire). Ce choix permet d'apporter des alternatives au transport par la route et s'inscrit dans le cadre de nombreuses politiques publiques en matière d'amélioration de la qualité de l'air et de transition énergétique.

## **4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

---

### **4.1 Privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine**

Privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine constitue une orientation fondamentale, à la base de la modération de la consommation foncière et de la lutte contre l'étalement urbain. En cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord, le PLUi fixe comme objectif la production d'environ 50 % de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Le PLUi a défini préalablement ce qu'il considère comme « enveloppe urbaine ». Celle-ci est constituée par :

- l'ensemble de ce qui est formé par la tâche bâtie ;
- l'ensemble des secteurs non bâtis mais enclavés à l'intérieur de parties déjà bâties ;
- les espaces non bâtis, entourés par au moins trois fronts bâtis et une infrastructure majeure créant une rupture physique (autoroute, voie ferrée notamment) sur le quatrième front.

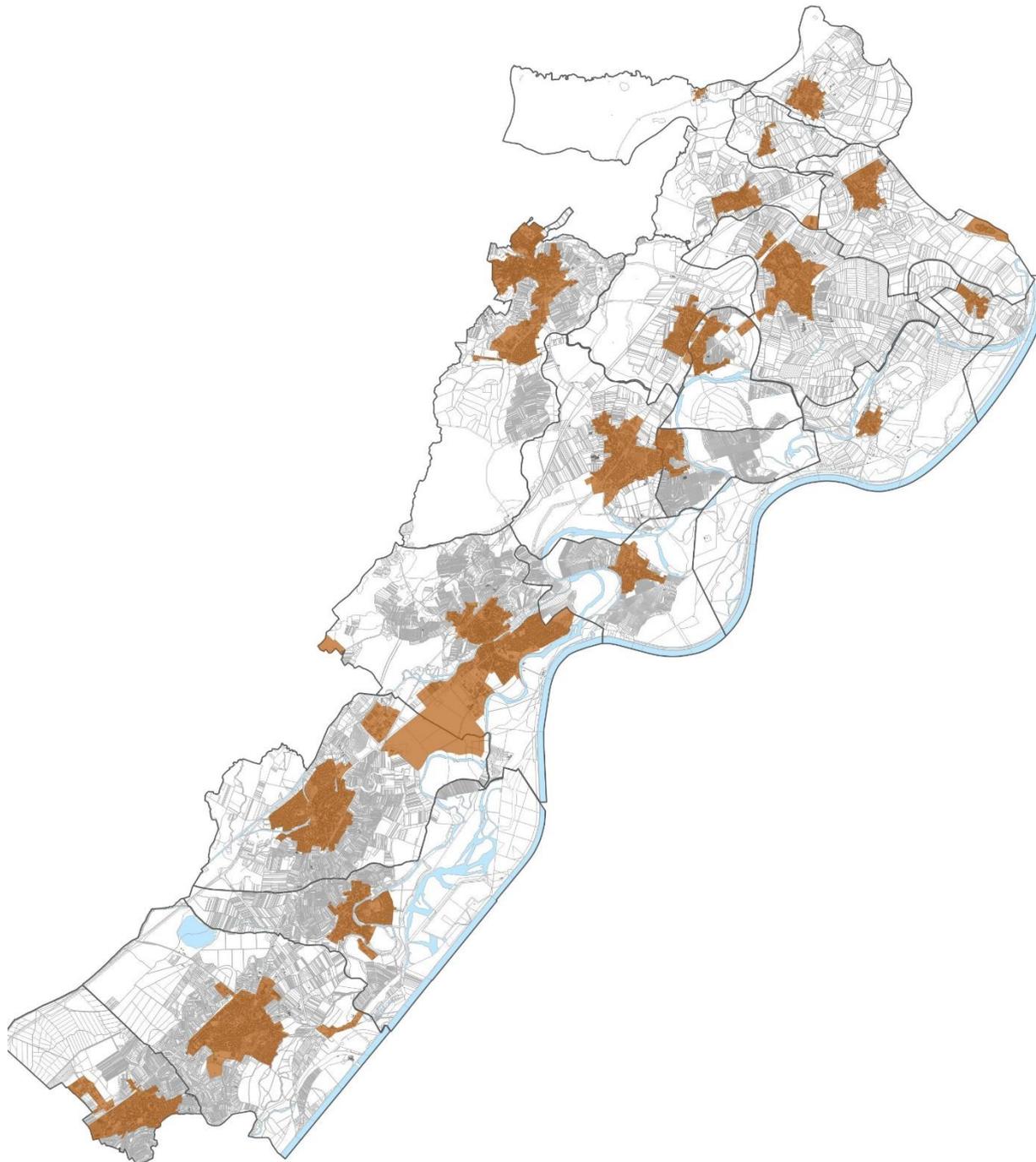
La définition de l'enveloppe urbaine prend ainsi en compte des aspects fonctionnels, en plus des seules considérations foncières : cela distingue l'étalement urbain de la consommation foncière.

Les critères énoncés ci-dessus ont été retenus car ils permettent de répondre à deux objectifs principaux, participant à la lutte contre l'étalement urbain :

- préserver globalement les « contours » de la tâche bâtie, ainsi que son caractère compact. En effet, les espaces non bâtis entourés par des fronts bâtis et des infrastructures importantes constituent généralement des « creux » en limite des tissus urbains existants. Privilégier l'urbanisation de ce type d'espaces permet de maintenir une compacité de la tâche bâtie et de conserver la « ligne générale » marquant la limite de l'urbanisation ;
- conserver une distance équivalente (par rapport à la situation actuelle) entre le cœur de chaque commune et le point le plus périphérique de la tâche urbaine : cette limitation des distances entre les différents points d'une commune crée un contexte favorable pour un fonctionnement urbain optimisé, par exemple pour faciliter la proximité ou pour le déploiement des réseaux (ou le raccordement à ceux-ci lorsqu'ils existent déjà sur place).

Ainsi, cette définition conduit à considérer certains espaces non bâtis interstitiels comme faisant partie de l'enveloppe urbaine, même si au niveau de leur occupation du sol ils peuvent comporter des parcelles agricoles ou des espaces naturels. Cela signifie aussi que l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine peut générer, en partie, une consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels, même si cela participe à la lutte contre l'étalement urbain.

Carte n°1. L'enveloppe urbaine du Pays Rhéna



 enveloppe urbaine

0 2000 4000 6000 m



source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, janvier 2018

**ADEUS**

Le PADD indique plusieurs leviers permettant d'atteindre environ 50 % de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, et d'y optimiser l'urbanisation. Cet objectif passe notamment par :

- 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 ;
- Une augmentation globale des droits à construire, modulés selon les contextes urbains ;
- La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (facilitant l'optimisation du foncier et la cohérence d'ensemble du projet), en particulier dans des dents creuses présentant des surfaces importantes ;
- Une mobilisation des principales friches et leur ouverture à une mixité fonctionnelle (sous réserve de tenir compte des sensibilités environnementales en particulier la présence de sites et sols pollués).

Le détail des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine et des leviers d'optimisation utilisés par le PLUi figure dans les explications des choix du règlement écrit et graphique (*partie B – Les zones à urbaniser*).

Néanmoins, il serait irréaliste de proposer la mobilisation de l'intégralité du potentiel recensé, même à l'échéance de 2030, dans la mesure où les temps de production du foncier peuvent être plus longs pour les opérations de ce type et où différents aléas inhérents au rythme des mutations de propriété et des opportunités de programmation peuvent retarder les cycles de réalisation.

## **4.2 Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins et y optimiser le foncier**

En complément du potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le PLUi définit des zones d'extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre aux objectifs démographiques et économiques du PADD. Les surfaces définies sont de l'ordre de 110 à 120 ha maximum de zones d'extension à dominante d'habitat et de l'ordre de 60 à 80 ha maximum<sup>4</sup> de zones d'extension à vocation économique. Elles s'inscrivent en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Outre l'objectif de répartition (moitié de la production de logements dans l'enveloppe et l'autre moitié en-dehors), ces surfaces tiennent également compte des nombreux aléas pouvant potentiellement remettre en question l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. A ce titre, elles intègrent une marge de manœuvre supplémentaire par rapport à la stricte réponse aux besoins.

Ces zones d'extensions sont réparties par typologie de commune, en lien avec l'armature urbaine du territoire définie au SCoT de la Bande Rhénane Nord. Cette répartition tient notamment compte de poids économique et démographique des communes, de leur niveau d'équipements et de services et de leur niveau de desserte en transports en commun. Elle tient également compte des nombreuses

---

<sup>4</sup> Dans ce volume de surface autorisée par le SCoT de la Bande Rhénane Nord, la zone classée en « à urbaniser » au PLUi à l'Est du Kreuzrhein à Drusenheim (réserves foncières DOW), d'une surface d'environ 47 ha, n'est pas comptabilisée. Elle apparaît comme une zone d'activités économique existante au SCoT.

sensibilités environnementales du territoire (milieux naturels remarquables, zones inondables, etc.), qui concernent plus particulièrement certaines communes.

Les principaux objectifs de cette répartition sont d'articuler au mieux l'urbanisation avec les transports collectifs et d'augmenter prioritairement la population dans les secteurs présentant le plus d'emplois, d'équipements et de services, dans une logique de proximité et d'atteinte d'une masse critique suffisante.

Le détail des surfaces de zones d'extension, de leur répartition par commune et les motivations de ces surfaces au regard des besoins figurent dans les explications des choix du règlement écrit et graphique (*partie B – Les zones à urbaniser*).

Le PADD définit également plusieurs objectifs d'optimisation du foncier au sein de ces zones d'extension urbaine. Cela passe notamment par :

- le respect d'une densité minimale en termes de nombre de logements par hectare. Les valeurs retenues sont de 15 à 30 logements par hectare (et 35 logements par hectare dans le cas particulier de la proximité des gares), ce qui permet d'augmenter les niveaux de densités par rapport à ceux observés actuellement sur le territoire, tout en tenant compte des formes urbaines en place, en maintenant une cohérence d'ensemble (éviter les ruptures d'échelles trop importantes) ;
- une diversification des formes bâties et notamment une part plus importante d'habitat collectif et individuel dense que celles observées actuellement. Ces formes bâties sont moins consommatrices de foncier et permettent en outre de mieux répondre à la diversité des besoins des ménages.

Ces objectifs quantifiés de nombre de logements par hectare et de diversification des formes bâties sont modulées suivant les typologies de communes, et tiennent compte des différents contextes urbains (taille des communes, typologie du bâti, besoins des ménages, sensibilités environnementales particulières, etc.).

En outre, générer des tissus bâtis denses par souci d'économie de la ressource foncière ne saurait être en soi un objectif unique. Il s'agit de concilier celui-ci avec l'ensemble des autres priorités d'aménagement et de développement participant à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire. Par exemple, augmenter la densité constitue aussi un levier d'action pour favoriser l'installation d'activités, de services et d'équipements qui nécessitent une masse/taille démographique minimale pour satisfaire à la rentabilité de leur développement. C'est la condition sine qua non de la proximité.

Au-delà de ces objectifs quantifiés, le PADD fixe également un principe général de limitation des pertes d'espaces et d'optimisation de « l'utilisabilité » des terrains. Cet objectif se trouve notamment traduit à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui fixent des principes d'urbanisation cohérente et optimisés des zones.

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

### **1. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

Le Pays Rhénan bénéficie d'un environnement naturel particulièrement riche et diversifié. Au-delà de leurs valeurs écologique et fonctionnelle intrinsèques pour lesquelles ils doivent être préservés et valorisés, ces espaces constituent également un atout touristique et un élément identitaire fort du territoire. Ils sont aussi une composante majeure de la qualité de vie des habitants. De ce point de vue, les espaces agricoles et naturels ne doivent plus uniquement être perçus comme des « vides » sur lesquels étendre l'urbanisation, mais comme des « pleins » à préserver ou à reconquérir, en équilibre avec les autres fonctions du territoire. Il s'agit d'inverser le regard.

Comparativement aux autres territoires bas-rhinois (hors Eurométropole de Strasbourg), le Pays Rhénan présente une double spécificité :

- une densité de population relativement importante, au sein d'une enveloppe urbaine importante par rapport à la superficie totale du territoire : cela limite physiquement les alternatives possibles en extension urbaine ;
- une forte concentration d'espaces naturels de grande valeur et/ou sensibles jusqu'aux portes des villages et bourgs grâce notamment à sa situation le long du Rhin et en aval hydraulique de plusieurs cours d'eau vosgiens importants. Cette situation confère au Pays Rhénan une forte responsabilité dans la qualité et le fonctionnement hydrologique et écologique du territoire. Ces espaces de « sensibilité environnementale » énoncés ci-après représentent environ 75 % du territoire du Pays Rhénan.

Ce contexte spécifique et complexe, où espaces urbains et espaces naturels de grande valeur sont souvent en contact immédiat, nécessite de définir finement des modalités de relations et de coexistence. Concilier les impératifs de préservation des espaces naturels, avec les autres besoins du territoire (logements et développement économique notamment), nécessite une approche fine, dans laquelle le PLUi tend à hiérarchiser les différents espaces.

Cette démarche de hiérarchisation se décompose de la manière suivante, en allant des espaces les plus « sensibles » aux plus « ordinaires » :

- Les espaces de sensibilité environnementale « ++ » pour lesquels les besoins de protection stricts sont privilégiés par rapport aux autres besoins du territoire, en raison de la forte valeur écologique et de la qualité de leurs ressources et/ou des aléas naturels importants qu'ils génèrent vis-à-vis des personnes et des biens au moment de l'approbation du PLU (les périmètres de certains espaces étant susceptibles d'évoluer dans le temps). Il s'agit d'une approche stricte, où les ouvertures à l'urbanisation restent très exceptionnelles et motivées au regard de critères spécifiques ;

- Les espaces de sensibilité environnementale « + » pour lesquels les besoins de préservation sont priorités à l'échelle de la globalité du territoire, dans une logique d'économie générale. Ces espaces peuvent être impactés localement par une urbanisation répondant à d'autres besoins du territoire. Cette « marge de manœuvre » est rendue possible, sous réserve que l'économie générale de la préservation de ces espaces soit garantie à l'échelle globale. Pour les secteurs faisant l'objet de réglementations spécifiques (tels que les Plans de Prévention des Risques d'Inondation -PPRI- pour les zones soumises à l'aléa inondation), les projets ne sont possibles que s'ils respectent ces dispositions ;
- Les autres espaces naturels et agricoles comprennent tous les autres espaces, hors zone bâtie, qui ne figurent pas dans les deux premières catégories citées. Dans ces espaces, les besoins de préservation exprimés par le PADD doivent trouver un équilibre avec les autres besoins du territoire, en particulier démographiques et économiques, à l'échelle globale du Pays Rhéna. Cette recherche d'équilibre s'inscrit dans la démarche générale du PLUi de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Au sein de ces espaces agricoles et naturels, les choix de localisation des zones d'urbanisation future se sont portés sur des espaces répondant aux critères de localisation des zones à urbaniser.

Des explications détaillées sur ces différentes sensibilités environnementales et les zones d'urbanisation future concernées sont apportées dans les explications des choix du règlement, partie « les zones à urbaniser ».

## **2. LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

Cette orientation du PADD s'inscrit en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et fixe le cadre général de sa mise en œuvre sur le territoire du Pays Rhéna. Le PADD vise à préserver et renforcer la trame verte et bleue, pour répondre aux impératifs de maillage écologique du territoire. Celui-ci se décline à plusieurs échelles : supra-régionale, régionale et locale. La carte de synthèse des orientations du PADD, figurant en préambule des explications des choix du PADD représente ces principaux corridors.

Le PADD rappelle que le socle de base sur lequel reposent les continuités écologiques est composé de :

- réservoirs de biodiversité, principalement constitués des forêts rhénanes, de massifs boisés secondaires et d'espaces prairiaux ;
- corridors écologiques permettant aux espèces de circuler, notamment entre les différents réservoirs. Ils sont principalement structurés par le réseau hydrographique.

Afin d'assurer à la fonctionnalité écologique de l'ensemble du territoire, il est nécessaire de limiter l'urbanisation et l'artificialisation des espaces naturels. Mais, le maillage actuel et l'état de certains corridors ne suffisent pas pour assurer les fonctionnalités écologiques attendues, telles que le décrites

dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Il est donc également nécessaire de remettre en bon état certaines continuités écologiques dégradées.

Au-delà du réseau hydrographique et des massifs forestiers ou prairiaux, ces corridors concernent également des espaces agricoles ouverts qui constituent des secteurs à forts enjeux de restauration des continuités écologiques. Ces enjeux portent notamment sur les corridors Est-Ouest reliant deux grandes entités naturelles (forêts rhénanes, ried Nord et forêt de Haguenau), entre lesquels les éléments « supports » à la biodiversité demeurent parfois très limités.

A une échelle plus fine, les espaces « verts » urbains en lisière de zone urbaine participent également au fonctionnement écologique du territoire. Le PADD souligne leur rôle, tout en rappelant qu'ils répondent également à d'autres usages et fonctions (espaces récréatifs pour les habitants, secteurs au sein de l'enveloppe urbaine à prioriser pour le développement urbain, etc.). Le développement futur doit donc se faire en conciliant ces différents besoins.

### **3. LA GESTION DURABLE DU SOUS-SOL**

---

Le Pays Rhénan bénéficie d'un sous-sol à la fois riche et fragile, par la présence d'un important gisement alluvionnaire et de la nappe phréatique rhénane.

L'importance du secteur de l'exploitation de gravières et de sablières, font du Pays Rhénan un grand producteur de granulats, à la fois pour les besoins locaux mais aussi pour l'export grâce à la présence de poste de chargement sur le Rhin notamment. Il s'agit d'une richesse économique importante pour le territoire. Comme le rappelle le diagnostic du PLUi, un quart des établissements bas-rhinois de ce secteur sont implantés dans le Pays Rhénan.

Les orientations du PADD visent à conforter cette activité économique, tout en intégrant/anticipant la reconversion de sites en fin d'exploitation. Ces reconversions s'inscrivent dans le cadre du Schéma Départemental des Carrières du Bas-Rhin et doivent notamment tenir compte des impératifs environnementaux, en particulier la préservation de la qualité des eaux de la nappe phréatique.

Les reconversions possibles de ces sites répondent en outre à d'autres orientations énoncées dans le PADD, telles que la remise en bon état des continuités écologiques, la politique de loisirs ou encore la prise en compte des paysages.

### **4. LA MAITRISE DES RISQUES ET NUISANCES**

---

Le PADD rappelle quels sont les risques naturels et technologiques prévisibles du territoire, ainsi que les pollutions et nuisances vis-à-vis des personnes et de l'environnement.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec de nombreux documents cadres « supra-PLUi » et s'appliquent de fait. Pour certaines d'entre elles, le PLU prend à son compte leur mise en œuvre, à travers des choix spécifiques en matière réglementaire, des mesures d'accompagnement, etc.

## 4.1 Les aléas inondations

De par sa situation en aval hydraulique de nombreux cours d'eau mais aussi par la présence de la nappe phréatique et du Rhin, le Pays Rhénan bénéficie d'un patrimoine hydrologique très riche, mais également de secteurs inondables importants, générant des risques pour les biens, les personnes et les activités.

Consciente de ces enjeux environnementaux et de la vulnérabilité de son territoire face aux inondations, le Pays Rhénan cherche à trouver un juste équilibre et de nouvelles modalités d'articulation entre développement urbain et la prévention des risques. Au travers du PLUi, il s'agit ainsi d'aménager durablement son territoire, en donnant une place à l'eau et en concevant une politique de planification et d'aménagement responsable et résiliente.

L'approche du PLUi vise à poursuivre le développement du Pays Rhénan dans une logique de prise en compte et d'adaptation des projets urbains à l'aléa. Elle constitue une évolution par rapport aux approches passées, basées sur la capacité de résistance du bâti par la création de nouveaux ouvrages de protection. Ainsi, le PLU en cohérence avec les orientations nationales en matière de prévention des risques, met en œuvre les principes suivants :

- préservation des zones d'expansion des crues ;
- conception d'un aménagement durable et résilient ;
- urbanisation conditionnée et raisonnée dans l'attente de l'approbation du ou des futurs Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) pour le bassin de la Moder et de l'Ill en aval de l'Eurométropole.

Ce sont ces trois axes qui dictent la prise en compte de l'aléa inondation au sein du PLUi, en vue de concilier prévention et développement.

### ▪ La préservation de zones d'expansion des crues

L'objectif de gestion économe du foncier et la territorialisation des choix de développement ont été pensés en intégrant le bon fonctionnement environnemental du territoire. Plus spécifiquement, concernant le fonctionnement hydrologique, les zones inondables par submersion couvrent plus de 50 % du territoire du Pays Rhénan, sur la base des aléas portés à connaissance lors de l'élaboration du PLUi.

Parmi ces zones, près de 90 % sont classées en zone naturelle ou agricole inconstructible et constituent ainsi des secteurs d'expansion de crue préservés de l'urbanisation. Le PLUi participe ainsi au bon fonctionnement hydrologique du territoire à l'échelle globale.

La préservation des champs d'expansion s'inscrit également dans une logique de solidarité amont/aval et participe à la non-aggravation du risque dans les zones urbaines et dans les secteurs à enjeux de développement.

▪ **La conception d'un aménagement durable et résilient**

Il est important de permettre à la population du Pays Rhéna d'habiter, de travailler et de se déplacer de manière durable, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes.

Dans cette perspective, l'articulation entre le développement urbain et les transports, la volonté d'optimiser un foncier qui n'est pas extensible, la faveur donnée à la proximité etc. ont conduit à fixer l'objectif de réaliser environ 50 % du développement au sein de l'enveloppe urbaine.

Cet objectif peut être atteint par différents moyens : densification des zones bâties, opérations de renouvellement urbain, urbanisation de dents creuses ou de sites d'intérêt stratégique. Cette organisation territoriale permet, à l'échelle globale, de limiter l'étalement urbain et donc d'assurer la préservation de zones d'expansion des crues.

Cette planification durable du territoire est prolongée à l'échelle des projets urbains qui donnent une place à l'eau en adaptant leurs partis d'aménagement et en anticipant une inondation éventuelle. Cette approche contribue à la résilience des territoires inondables en :

- augmentant la sécurité des personnes ;
- réduisant les dommages éventuels ;
- permettant un retour à la normale le plus rapidement possible après sinistre.

▪ **Une urbanisation conditionnée et raisonnée**

Le PLUi compose avec les éléments de connaissance les plus récents en matière d'aléa inondation. Celui-ci correspond au résultat d'une modélisation à l'échelle de l'ensemble du bassin versant du comportement de l'eau. L'aléa permet une première compréhension de phénomènes de submersion en appréhendant la hauteur et la vitesse d'écoulement. Le travail du PPRI consistera en des expertises plus fines et à l'appréciation du risque en fonction des dynamiques socio-économiques, notamment. C'est ainsi que le PPRI - qui a valeur de Servitude d'Utilité Publique et qui s'imposera au PLUi - règlera l'urbanisation en zone inondable.

Durant la période transitoire, avant l'approbation du PPRI, le PLUi prend des dispositions qui visent à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ces objectifs sont transcrits dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les règles et principes d'aménagement édictés sont fonction notamment du niveau d'aléa, de la nature du projet et de sa localisation.

## 4.2 La qualité de l'eau

La nappe phréatique de la plaine d'Alsace, qui constitue l'un des plus importants volumes en eau souterraine d'Europe, présente la caractéristique d'être quasi affleurante ce qui la rend tout particulièrement vulnérable aux pollutions. Le PADD vise ainsi à garantir la qualité de la ressource en eau et la sécurité d'approvisionnement du territoire via :

- La protection du réseau d'approvisionnement en eau potable, notamment les périmètres de captages d'eau ;
- La prise en compte des projets de diversification des sites de pompage, permettant d'étendre les sources d'approvisionnement possibles et de disposer d'alternatives en cas d'incident polluant ;
- La préservation du cycle naturel de l'eau, notamment dans le cadre de nouvelles opérations, telle que moyens naturels de rétention d'eau à l'échelle des parcelles, ceci afin de limiter la pression des nouveaux aménagements sur les réseaux d'assainissement et sur la qualité des eaux superficielles.

## 4.3 Les risques technologiques

L'histoire industrielle du territoire se traduit par la présence de sites présentant des risques technologiques, à proximité des zones urbaines. Les sites touchés par la directive Seveso, localisés dans le secteur de Drusenheim-Herrlisheim sont encadrés par des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) que le PLUi intègre dans les choix de développement effectués.

Par ailleurs, sans relever de la directive Seveso, d'autres fonctions économiques entraînent un risque pour leur environnement, mais sont toutefois indispensables au fonctionnement du territoire. Pour certaines de ces installations classées, des restrictions de l'usage et de l'occupation des sols sont prévues. Elles se justifient car elles permettent d'assurer le maintien de ces fonctions dans des conditions de sécurité et optimisent le fonctionnement du territoire en minorant les risques encourus.

## 4.4 Les sites et sols pollués

L'un des axes forts du PADD repose sur le principe de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine existante, et se trouve ainsi confronté à la problématique des sites et sols pollués concernant notamment d'anciens sites économiques. Ces derniers peuvent être affectés de pollutions présentant un risque au moment de leur réutilisation.

Sur la base des éléments de connaissance actuels, le règlement qui met en œuvre cette orientation du PADD soumet le changement de vocation de ces sites à des dispositions spécifiques à respecter préalablement. Cette orientation du PADD concerne par conséquent, tout particulièrement, la bonne compatibilité entre les orientations touchant la densification urbaine et la modération de la consommation foncière d'un côté, et les impératifs de santé publique de l'autre.

## 4.5 Autres nuisances

Les deux principales infrastructures routières (A35 et RD 468) génèrent des nuisances, à des degrés divers (pollution de l'air et nuisances sonores).

L'objectif du PADD est de limiter les nouveaux développements urbains, en particulier à proximité de l'A35. Le long de la RD 468, principale voie reliant directement les communes entre-elles, l'urbanisation est encadrée par des dispositions relatives à la limitation des nuisances (*cf. pièce 1.6. du rapport de présentation du PLUi, relative aux entrées de ville*). Le choix d'y prévoir certains développements répond à d'autres orientations du PADD, notamment : l'articulation avec les gares (la ligne Strasbourg-Lauterbourg étant parallèle à la RD 468), la densification de l'enveloppe urbaine et la limitation de l'étalement urbain ou encore la mixité fonctionnelle (liée en partie au passage de flux).

D'une façon plus générale, l'ensemble des orientations relatives à l'organisation spatiale du territoire et à l'organisation des déplacements (vers les reports modaux), a pour effet de réduire la pollution de l'air et les nuisances sonores en diminuant l'utilisation de la voiture individuelle et en favorisant les modes doux.

Le PADD tient également compte des nuisances pouvant être générées par certaines activités, par exemple l'agriculture. Le PLUi répond à leurs besoins de développement tout en tenant compte des autres besoins et sensibilités du territoire (environnement, paysage, salubrité publique, etc.).

## **5. LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES**

---

Les paysages sont à la croisée de nombreuses orientations du PADD. Ils touchent à la fois au cadre de vie, au patrimoine et à l'identité, à l'environnement et la biodiversité (continuités écologiques), aux formes urbaines, aux espaces publics, au tourisme et aux loisirs, etc. Le développement du territoire doit pouvoir se concilier avec ces différentes composantes. Les motivations des choix du PADD dans ces différents domaines sont déjà énoncées précédemment.

Le PADD cherche à s'appuyer sur les éléments qui font le socle paysager, et d'en faire une opportunité pour produire un développement urbain de qualité, constitutif du patrimoine de demain.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent en particulier de tenir compte d'un certain nombre de ces éléments paysagers, notamment dans le cadre des zones d'extension urbaine et de secteurs patrimoniaux.

Plus généralement, le cadre réglementaire du PLUi traduit ces orientations paysagères par un équilibre entre les besoins de développement du territoire et l'impératif d'optimisation du foncier, avec la prise en compte de formes urbaines diverses (dans leur ensemble), l'intégration d'éléments paysagers plus ponctuels (par exemple un espace vert non bâti) ou encore la préservation d'une silhouette urbaine d'ensemble (à travers les choix de localisation des zones de développement, etc.).

## 6. L'ENERGIE

---

Les dispositions législatives récentes, notamment la loi de transition énergétique pour la croissance verte ont conduit à prendre en compte de nouveaux aspects en matière de développement durable, de préservation des ressources et de prise en compte du changement climatique.

Le PADD propose la mise en œuvre d'un aménagement du territoire plus sobre en carbone. Il met l'accent sur le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que sur une organisation du territoire visant à réduire les besoins en déplacements, et les distances moyennes de ceux-ci. Ces choix ont pour but de mieux préparer le territoire à l'éventualité d'une crise énergétique. Une telle crise se traduirait notamment par une pénurie d'énergies fossiles aux conséquences multiples qui pourrait contraindre de manière considérable les possibilités de déplacements en voiture individuelle. La mise en œuvre de la proximité constitue une réponse anticipée à ce risque, puisqu'elle permet de réduire les distances et les besoins en déplacements pour la plupart des habitants. En outre, dans l'hypothèse d'une hausse importante du coût de l'énergie, les espaces de nature de proximité pourraient devenir de plus en plus attractifs pour des motifs de loisirs.

Le PADD met également l'accent sur l'importance du maintien et du renforcement du couvert végétal correspondant aux forêts, boisements et espaces naturels pour leur participation à la régulation thermique (notamment confort d'été) et à la qualité de l'air. Ces outils, ainsi que ceux liés à la préservation de l'environnement et des ressources en eau, permettent d'adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

Il s'agit également de modérer activement la consommation énergétique dans une perspective touchant la préservation de l'environnement et l'adaptation au changement climatique, mais aussi d'assurer la possibilité d'un territoire plus autonome, dont les performances globales seront moins directement dépendantes des énergies fossiles disponibles, notamment dans le domaine de l'habitat (constructions neuves et rénovation) et des transports.

Le PADD vise donc, dans le champ d'application qui est le sien, à un territoire qui puisse être le plus résilient possible. L'éventualité d'une crise climatique et énergétique et l'ampleur de ses conséquences ne sont toutefois pas prévisibles dans tous les domaines et peuvent dépasser le cadre d'application du PLUi.



## **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 dégagait 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 Rhéna 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 PLUi 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 souvent 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. Le PLUi définit en outre **un sous-secteur UA2.1 et UA3.1**, périphériques à UA2 et UA3, dont les tissus urbains présentent une densité bâtie moindre et une forme urbaine moins « typée » ;
- **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**

- **Articles A-1 et A-2**

Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone UA. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat.

La prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs, sous la forme d'une interdiction en termes de compatibilité qui laisse une souplesse d'appréciation. Cette formulation

permet de faire une analyse au cas par cas plutôt que de poser un interdit général sur une occupation du sol. Il n'est par exemple pas possible d'opérer une distinction entre différents types d'entreprises au sein d'une même catégorie d'activités. Par exemple, pour les activités du secteur secondaire, si l'on souhaite éviter en zone UA des activités de grande ampleur susceptible de générer des nuisances (grandes emprises bâties, trafic important généré etc.), cela n'est en revanche pas le cas pour des activités de type bijouterie comportant un atelier par exemple, qui constituent pourtant aussi une activité du secteur secondaire. Une telle activité ne pose pas de problème d'insertion en zone urbaine mixte. Si le règlement excluait nommément les activités du secteur secondaire, ce type d'activités se retrouverait par conséquent interdit. Or, il est nécessaire de pouvoir les autoriser, afin de répondre aux orientations de mixité fonctionnelle du PADD.

Les préoccupations d'esthétique et d'hygiène ont conduit également à écarter certaines occupations et utilisations du sol ou à les encadrer. On trouve ainsi les dépôts à ciel ouvert de déchets, ferrailles et autres matériaux, ou encore les véhicules hors d'usage, lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité admise dans la zone.

#### ▪ **Article B.1**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. Le mode d'occupation traditionnel répartissait les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en léger recul. Si l'usage qui gouvernait cette disposition a disparu avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en a résulté demeure parfois forte sur les secteurs de cœurs villageois compris dans la zone UA, en particulier ceux qui furent les moins impactés par les destructions de guerre. Le PLUi est très attaché à conserver ce principe d'implantation dominante des constructions à proximité de l'emprise publique, garant du maintien d'un des éléments les plus identitaires de la forme urbaine traditionnelle. Cela motive les dispositions réglementaires définies à l'article B.1 de la zone UA.

Une implantation stricte et systématique sur limite d'emprise publique n'a néanmoins pas été imposée. Cette règle unique est apparue comme restrictive par rapport à la diversité des situations rencontrées. Certaines rues ont en effet subi des évolutions au fil du temps, où l'alignement strict n'était plus l'unique mode d'implantation. Cela concerne notamment les secteurs reconstruits après la seconde guerre mondiale. Pour intégrer ces différences et pour que les constructions nouvelles ne viennent pas en rupture avec l'existant, le règlement a repris cette idée au travers de la notion « d'ordonnancement de fait des bâtiments existants » et d'implantation « suivant la ligne des constructions existantes ».

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strict. Il permet de favoriser le maintien du paysage de rue existant sans constituer une contrainte trop rigide ou décalée par rapport au bâti existant. Dans l'hypothèse où aucun ordonnancement de fait n'existerait, des dispositions ont été inscrites pour réguler l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit de l'urbanisme traditionnel : l'implantation des constructions de premier rang doit alors se conformer aux implantations des bâtiments qui l'encadrent. Dans tous les cas, le recul d'implantation maximal est fixé à 6 mètres : cette disposition est nécessaire pour conserver l'identité de la forme urbaine traditionnelle (notamment dans la perspective visuelle de la rue).

Lorsqu'il existe déjà une construction en premier rang le long de la voie, des constructions sont évidemment possibles à l'arrière.

Cette règle écrite peut également s'accompagner de dispositions graphiques particulières pouvant imposer des reculs ou types d'implantations spécifiques, pour des motifs fonctionnels et/ou d'urbanisme, par exemple :

- Le respect d'une ligne ou d'une bande d'implantation obligatoire, afin de tenir compte d'une séquence urbaine particulière, où les constructions sont majoritairement implantées sur limite ou en léger retrait ;
- le respect d'un recul d'alignement caractéristique d'une rue, l'éloignement des futures constructions par rapport aux limites d'un espace public ponctuellement exigü, afin de rendre possible un éventuel élargissement de celui-ci par la suite (par exemple pour des questions de sécurité pour les déplacements doux). Ces reculs ponctuels, tout comme ceux pouvant être liés à la présence d'une construction spécifique (équipement public, installation technique de faible emprise etc.) ne remettent pas pour autant en question l'objectif général de préservation du paysage urbain du centre ancien.

En outre, le règlement interdit les saillies sur façades surplombant le domaine public afin de préserver les caractéristiques dominantes du bâti traditionnel, qui ne présente généralement pas de « sorties de façade » ou de balcons. Elles peuvent également poser des problèmes de sécurité par rapport aux circulations sur l'espace public. Les débords de toiture sont en revanche autorisés sous conditions car ils correspondent à un élément architectural traditionnel.

#### ▪ **Article B.2**

La rédaction de l'article B.2, s'appuie sur deux considérations principales :

- Il répond à une caractéristique fondamentale de la forme urbaine traditionnelle : dans bon nombre de cas, la répartition des différentes constructions sur le pourtour des parcelles fait que l'implantation sur ou à proximité de la limite séparative constitue une dominante, en particulier à l'avant des terrains, vers la rue. Ce mode d'implantation génère une forme urbaine spécifique, relativement dense, où alternent bâti et cours visibles depuis la rue. En revanche les arrières de parcelles présentent des caractéristiques beaucoup plus hétérogènes et sont dans un certain nombre de cas peu ou pas perceptibles depuis l'espace public. La forme urbaine y est généralement moins dense, plus aérée.
- Le tissu bâti en zone UA présente une densité généralement plus importante que dans le reste des zones urbaines, notamment à l'avant des terrains. L'objectif de la zone UA, en réponse aux orientations du PADD, est de conforter cette densité et d'y permettre une optimisation foncière. Celle-ci est néanmoins modulée, principalement en fonction des formes urbaines existantes et/ou de l'importance des communes dans l'armature urbaine. C'est notamment le cas par rapport aux hauteurs maximales des constructions autorisées sur limite séparative ou en léger recul de celle-ci. Plus ponctuellement, cette modulation s'explique également par certaines sensibilités environnementales : par exemple, une commune très fortement

contrainte dans son extension spatiale du fait de la présence d'aléas inondations et pour laquelle le niveau de densification de l'existant revêt un enjeu particulier.

La prise en compte de cette forme urbaine dominante, couplée à un objectif d'optimisation foncière motive les principales dispositions de l'article B.2.

Ainsi le PLUi permet l'implantation des constructions sur limite séparative ou en « léger recul ». Ce léger recul est autorisé car il contribue à l'optimisation foncière et correspond à un mode d'implantation traditionnel. Toutefois le PLUi pose deux limites : un minimum de 0,80 mètre nécessaire en particulier pour la pose d'un échafaudage permettant l'entretien des façades et un maximum de 1,80 mètres en raison de la possibilité fixée par le code civil de créer des ouvertures à partir de 1,90 mètres. Cette seconde disposition répond à des motifs de cadre de vie et d'intimité vis-à-vis du voisinage. C'est également pour cette raison que le PLUi définit un recul plus important pour les constructions non implantées sur limite ou en léger recul et ayant plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de façades (les ouvertures, les balcons etc. sur des linéaires importants proches des limites séparatives pouvant générer un impact important dans l'intimité du voisinage).

En outre, dans certains cas (qui sont relativement rares dans le Pays Rhéna), les constructions sont implantées avec un très léger recul, appelé « Schlupf », permettant de recueillir les eaux de toit dans un passage entre constructions voisines (les pignons étant traditionnellement sur rue). Pour des motifs de préservation de cet élément urbain traditionnel, le PLUi permet ce mode d'implantation, mais uniquement en cas de Schlupf préexistant. En effet, l'objectif du PLUi n'est pas de généraliser ce mode d'implantation ancien, qui ne correspond plus nécessairement aux standards de vie modernes.

Le PLUi définit également des règles différenciées entre les constructions situées à l'avant du terrain, vers la rue, et celles situées à l'arrière. Pour cela, le PLUi définit des profondeurs en mètres depuis la rue (disposition préférée à celle de « premier rang » et « second rang » pouvant générer des divergences importantes d'interprétation). Ces profondeurs tiennent compte en particulier de la structure foncière, qui peut être variable d'une commune à l'autre. D'une manière générale, ce qui correspond au « premier rang » se trouve dans une bande de l'ordre de 40 mètres depuis la rue. En effet, en centre ancien, les profondeurs de parcelles sont souvent plus importantes que dans les lotissements pavillonnaires notamment. Dans certain cas, comme par exemple à Drusenheim dont le centre ancien a été en grande partie reconstruit selon un modèle urbain compact, les profondeurs sont plus faibles, ce qui motive une bande de 30 mètres et non 40.

La différence de dispositions réglementaires entre l'avant et l'arrière des terrains (hauteur maximale autorisée sur limite ou en léger retrait, longueur maximale de façade), est motivée par la volonté de préserver un tissu urbain plus aéré à l'arrière et de permettre des formes urbaines plus denses à l'avant. Cela constitue également une réponse équilibrée aux orientations du PADD, entre optimisation du foncier et préservation d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

Le PLUi tient également compte du cas particulier de constructions pouvant se situer à cheval sur la limite réglementaire entre l'avant et l'arrière : pour éviter d'avoir à réaliser des décrochés, il permet à ces constructions de prolonger, sous conditions, leur mode d'implantation de la partie avant au-delà de cette limite.

▪ **Article B.3**

La zone UA présente globalement une densité bâtie supérieure à celles des zones urbaines résidentielles plus périphériques (UB et UC notamment). Cette zone concentre également le plus grand nombre d'aménités urbaines (commerces, services, équipements etc.). Les orientations du PADD visent à conforter en zone UA ces caractéristiques, en y priorisant le développement urbain et en favorisant la proximité. L'article B.3 constitue un levier important dans la mise en œuvre de ces objectifs. L'emprise au sol qui y est définie tient compte de celles déjà observées actuellement tout en permettant une possible augmentation des densités bâties à l'avenir : la valeur générale retenue est ainsi de 70% de l'unité foncière. Cette valeur est moins élevée en UA2.1 et en UA3.1 afin de tenir compte des densités bâties plus faibles qu'en UA2 et UA3.

Les petites parcelles inférieures à une certaine surface (300 ou 400 m<sup>2</sup> selon les cas) ne sont pas réglementées à l'article B.3 afin de permettre une évolution du tissu existant. En effet, compte-tenu de la relative densité bâtie de la zone UA, un certain nombre de parcelles présente déjà une emprise au sol supérieure aux différentes limites fixées à l'article B.3. En outre, la densification qui résulterait de cette absence de règle porte sur un espace restreint, ce qui limite les volumes bâtis possibles. Ce choix reste en cohérence avec l'équilibre recherché en zone UA.

Une disposition complémentaire, limitant l'emprise des bâtiments à 150 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, est définie en UA5, afin de tenir compte d'un contexte urbain local, de moindre densité bâtie. Dans le but d'encourager la mixité fonctionnelle, cette emprise est augmentée à 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments incluant des activités économiques. Les surfaces non habitables, notamment les garages, ne sont pas incluses dans l'emprise au sol définie ci-avant.

#### ▪ **Article B.4**

En raison de la topographie très majoritairement plane du Pays Rhéna, induisant peu de différentiels d'altitude, le mode de calcul de la hauteur des constructions situées à l'avant des terrains (40 mètres depuis l'espace public), se base sur le niveau moyen de la voie de desserte. Cette mesure est généralement plus objective que celle du terrain naturel (qui peut être remanié par exemple). Le PLUi réserve la mesure par rapport au niveau moyen du terrain d'assise, uniquement pour les constructions situées au-delà de 40 mètres de la rue : en effet plus on s'éloigne de celle-ci, plus le différentiel altimétrique risque d'être important. Ce choix se justifie donc pour éviter les trop grands écarts dans certains cas.

Comme pour la majorité des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à rester compatible avec le vélum urbain observé dans chaque quartier, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. Le bâti traditionnel présente néanmoins des caractéristiques de hauteurs pouvant varier d'un secteur à l'autre, parfois au sein d'une même commune. Ces différences sont souvent plus importantes que dans des lotissements pavillonnaires par exemple. Afin de permettre la prise en compte de la diversité de ces situations, le PLUi fixe différentes hauteurs maximales, sur la base de la typo-morphologie dominante observée. Elle s'appuie notamment sur les groupes de bâtiments présentant les hauteurs les plus importantes au sein de la zone concernée. Les secteurs ou bâtiments alentours, moins hauts, pourront voire leur hauteur augmentée raisonnablement : en cohérence avec le PADD, cette disposition participe à l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine tout en tenant compte de la forme urbaine existante.

La hauteur est différenciée selon que la construction soit implantée à l'avant ou à l'arrière du terrain (différence qui se traduit par la profondeur en mètres depuis la rue, telle qu'expliquée précédemment à l'article B.2 et pour les mêmes motifs). L'avant du terrain donnant sur la rue se caractérise généralement par des hauteurs et une densité plus importante, alors que celles-ci diminuent vers l'arrière. L'objectif du PLUi est de préserver cette graduation des densités, à la fois pour favoriser la structuration de la rue par le bâti, et aussi pour préserver un caractère plus aéré des tissus urbains à l'arrière, où le rapport à la rue n'est pas direct. Permettre des densités plus importantes aux abords de l'espace public participe aussi à l'animation de ce dernier (les commerces et services ont souvent « pignon sur rue » dans les cœurs de communes). Cette disposition va dans le sens de la proximité, voulue par le PADD.

#### ▪ **Articles C.2**

Les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles constituent un élément important dans l'image des centres anciens des communes en Alsace. Dans le cas du Pays Rhénan, qui a subi d'importantes destructions de guerre, cela doit toutefois être nuancé. Cela motive le nombre relativement limité de dispositions générales en la matière (le PLUi privilégiant des réponses ciblées, en particulier à travers les orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs, ou des trames graphiques de préservation d'éléments bâtis spécifiques). La reconstruction d'après-guerre, a fait évoluer les formes traditionnelles historiques (sans s'en écarter totalement), d'où la perte de la typicité originelle. Ce phénomène est également très variable d'une commune à l'autre. Cela explique en partie les dispositions de l'article C.2, qui permettent certaines ouvertures architecturales, ainsi que des variations d'une zone à l'autre.

Concernant les pentes de toitures il existe deux principaux cas de figure suivant les zones :

- Le respect de pentes comprises entre 40 et 52°, en cohérence avec les pentes de toits traditionnels majoritairement observés dans la zone. Cette disposition permet en particulier de préserver les perspectives visuelles « pittoresques » des rues (alignement des pignons qui se succèdent et rythment la rue) ;
- L'absence de réglementation des pentes, dans la limite maximum de 52°: cette ouverture architecturale concerne principalement des cœurs de commune ayant perdu de leur typicité originelle. Elle vise notamment à permettre les toitures terrasse ou à faible pente, qui participent de l'innovation architecturale et de la transition énergétique, en cohérence avec les orientations du PADD (pose de panneaux solaires et photovoltaïques, végétalisation et dispositifs de rétention des eaux pluviales, etc.).

Dans le premier cas de figure, le PLUi permet toutefois des dérogations à la règle des pentes de toit de 40 à 52°, considérant leur impact limité dans le paysage urbain :

- Pour les bâtiments ayant une autre destination que le logement : sont notamment visées les constructions à vocation d'activités économiques, dont la présence reste généralement ponctuelle en centre ancien, et pour lesquelles les standards de construction conduisent très souvent à s'écarter d'une pente « classique » d'habitation ;

- Pour les constructions de faible emprise n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> : cette disposition permet notamment de tenir compte des garages (y compris ceux présentant une emprise plus importante pour permettre les accès aux personnes handicapées) ;
- Pour les parties de construction qui ne sont pas directement situées sur la rue. Le PLUi considère que la préservation de la forme urbaine traditionnelle constitue surtout un enjeu à l'avant de la parcelle, qui donne sur la rue. Au-delà d'une certaine profondeur (le PLUi retient 15 mètres), une construction devient généralement moins visible si l'on se place dans l'axe de la rue. Pour cette raison, le PLUi n'y réglemente pas les pentes de toitures dans certaines conditions. L'objectif est tout particulièrement de permettre des extensions du bâti existant, en offrant de nouvelles possibilités architecturales, qui peuvent tout à fait s'intégrer harmonieusement avec le bâti ancien. Le volume maximum de 50 m<sup>2</sup> est justifié car il permet la réalisation de plusieurs pièces de vie, tout en restant « limité » en proportion, par rapport à la surface totale du bâti. En effet en centre ancien, la plupart des constructions ont un volume équivalent ou supérieur à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Concernant les couvertures, à défaut de pouvoir réglementer les matériaux de construction, le PLUi définit leur aspect extérieur : la tuile régionale traditionnelle est et reste le matériau dominant, qui donne son caractère au village. Les toitures auront donc obligatoirement un aspect et une couleur rappelant ce type de tuile. Le PLUi définit des exceptions à ce principe (constructions de faible emprise, panneaux solaires et photovoltaïques etc.), pour des motifs d'impact visuel limité et/ou pour contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique, telle que souhaitée par le PADD.

#### ▪ Article C.3

La réglementation des clôtures et des murs-porches en limite du domaine public participe à la continuité visuelle du front bâti, qui structure l'espace public du centre ancien. Généralement, les clôtures y sont plus importantes qu'en zone pavillonnaire contemporaine, d'où la hauteur maximale fixée à 1,60 mètres sur rue (cas général). Toutefois, compte-tenu de la diversité des situations pouvant être rencontrées, des hauteurs/aspects différent(e)s adapté(e)s à un contexte urbain local et/ou répondant à des motifs de sécurité et de prise en compte des nuisances, peuvent être imposé(e)s.

En limite séparative, la hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres. Il s'agit d'un compromis entre recherche d'intimité vis-à-vis du voisinage et maintien d'une ouverture de vue. L'absence de considérations de sécurité, de nuisance ou d'urbanisme

#### ▪ Article D.1

Les centres anciens se caractérisent par une densité bâtie importante, comportant relativement peu d'espaces verts au sein des espaces libres entre les volumes bâtis, notamment dans les cours intérieures des corps de ferme (dédiées historiquement à d'autres usages). Cette caractéristique, couplée à l'objectif d'optimisation foncière énoncée au PADD, motive les dispositions réglementaires de l'article D.1.

Ainsi, un pourcentage minimum de 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être préservé en espace non bâti. Dans le cas particulier des sous-secteurs UA2.1 et UA3.1, ces 20% doivent être plantés et perméables. Cette particularité s'explique par leur caractère moins dense et plus aéré que le reste

de la zone UA. Le PLUi autorise le remplacement de ces espaces plantés par des surfaces végétalisées en toiture. Cette disposition permet de tenir compte de cas éventuels de parcelles déjà densément bâties où la part minimale d'espaces perméables ne peut être atteinte.

En revanche, le PLUi n'impose aucune part minimale d'espaces non bâti dans le secteur UA8, car il s'agit de tissus urbains très denses, majoritairement composés de petites parcelles. Imposer une telle règle empêcherait dans certains cas des extensions de bâtiments existants, même pour des emprises très limitées. Cela motive également le choix du PLUi de ne pas fixer de règles pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup>.

En outre, par principe d'antériorité et afin de permettre le renouvellement urbain des centres anciens, l'article D.1 ne s'applique pas non plus en cas de réhabilitation de volumes préexistants ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

#### ▪ Section E - Stationnement

Les normes de stationnement sont un des points centraux de l'équilibre à trouver entre les différentes orientations du PADD. Trop faibles, elles ne répondent plus aux besoins des ménages, font perdre de l'attractivité aux secteurs concernés et poussent les automobilistes à investir l'espace public, y compris quand celui-ci n'est pas dédié au stationnement. Trop élevées, elles peuvent dissuader/limiter le report modal dans certaines situations et augmentent le coût de la construction en raison des surfaces mobilisées par cette occupation.

En outre, encourager le report modal participe à la maîtrise des pollutions et nuisances liées au trafic automobile, à la fois pour des questions de santé publique à court terme, mais également pour préparer le territoire à une société plus sobre en carbone à long terme.

L'article 12 définit en préalable le dimensionnement à prendre en compte pour un emplacement de stationnement, de manière à éviter que soient réalisés des emplacements ne permettant pas l'accueil d'un véhicule. En effet, dans un contexte où le PLUi permet globalement d'augmenter les densités bâties par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, les normes de stationnement constituent l'un des facteurs limitant à « l'exploitation » maximale des autres règles de construction. Or le gain de quelques places pourrait avoir des conséquences financières importantes sur l'équilibre d'une opération, qui pourrait comporter davantage de surface de plancher commercialisable.

A ce titre, le PLU fixe un dimensionnement minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, soit une surface de 12,5 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une norme classique et apparentée à celle utilisée sur le domaine public pour accueillir confortablement un véhicule, en toute sécurité. Cette surface n'intègre pas les dégagements qui doivent être pris en compte, afin que ne soient pas réalisées de places en réalité inaccessibles. En outre, ce dimensionnement doit prendre en compte les dispositions règlementaires en vigueur concernant les personnes à mobilité réduite.

Les normes de stationnement pour le logement et l'hébergement sont définies de manière à répondre aux besoins de stationnement « moyen » des ménages. Pour cela, le PLUi s'appuie notamment sur les taux de motorisation définis au diagnostic. Ces derniers sont très proches pour l'ensemble des communes, ce qui justifie une norme similaire pour la majeure partie du territoire. Le PLUi ajoute à ce taux une « marge » supplémentaire par rapport aux besoins « moyens » actuels, afin de prendre en

compte l'évolution ponctuelle du taux de motorisation d'un ménage au cours de la vie (par exemple, certains ménages disposent de trois voire quatre voitures pendant quelques années, le temps que les enfants quittent le logement). Dans le secteur UA5, ces normes ont été augmentées afin d'intégrer des retours d'expériences locaux faisant état d'un nombre de véhicules moyen par ménage plus élevé que les taux de motorisation indiqués (présence importante de véhicules utilitaires notamment).

Ces normes sont traduites « par logement », ce qui permet de s'approcher au plus près des besoins réels (et donc de répondre au mieux aux objectifs du PLUi). Toutefois, pour tenir compte des cas où l'information du nombre de logements n'est pas connue au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, le PLUi propose une norme par rapport à la surface plancher. Les surfaces retenues visent toujours à s'approcher de l'objectif moyen de deux places par logement, excepté dans le secteur UA5.

Le PLUi impose également qu'au moins une place de stationnement à réaliser règlementairement sur deux soit non close. De nombreux retours d'expérience montrent en effet que des garages, initialement prévus pour du stationnement, ont été détournés de cet usage au fil du temps (espace de stockage, aménagement d'ateliers de travail, etc.), repoussant ainsi le stationnement sur l'espace public. Cette disposition vise à limiter cette dérive, en facilitant la préservation d'espaces dédiés au stationnement sur terrain privé.

Les activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.) ont des besoins de stationnement très différents selon les activités qui s'implantent et qui sont généralement sans rapport avec les surfaces de plancher bâties. Il en est de même des équipements d'intérêt collectif et services publics. A titre d'exemple, un entrepôt de stockage génèrera de grandes surfaces planchers avec de faibles besoins de stationnement pour les salariés.

Devant cette impossibilité à quantifier des besoins de stationnement dans l'absolu, le PLUi demande de pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité concernée, au cas par cas.

## 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

- **Articles A.1 et A.2**

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone UB sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

En zone UB sont également interdites les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage. Ces dernières ne sont pas présentes en zone UB (à la différence de la zone UA), et elles sont susceptibles de générer des nuisances importantes, au sein d'un environnement à dominante

résidentielle. Pour permettre le développement de ces activités, le PLUi prévoit des secteurs agricoles dédiés, à l'extérieur des zones urbaines (sorties d'exploitation).

▪ **Article B.1**

Au contraire des cœurs de village et des lotissements pavillonnaires, où les constructions sont implantées de façon homogène, la zone UB présente des caractéristiques d'implantation très hétérogènes, avec de fortes variations d'un linéaire à l'autre. Cela est dû à la « fabrication » de ce paysage urbain, au coup par coup, sans aménagement d'ensemble. Ainsi une construction peut se trouver à l'alignement de l'espace public, et sur la parcelle voisine en recul de 10 mètres.

Dans ce contexte, deux objectifs principaux ont guidé les choix règlementaires du PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD :

- Permettre une optimisation foncière, en particulier à l'avant des terrains qui donne sur la rue ;
- Préserver du mieux possible chaque séquence urbaine, notamment dans sa perception depuis l'espace public. Pour cela, il est nécessaire d'éviter les ruptures trop importantes (décrochés importants entre des groupes de constructions voisines).

La règle de base impose un recul minimum de 3 mètres. Ce recul diffère de la plupart des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, où celui-ci était porté à 5 mètres, principalement pour des questions de stationnement des véhicules à l'avant des constructions. Le PLU fait le choix de réduire ce recul à 3 mètres afin de permettre une optimisation de l'espace au sein des parcelles et d'éviter de perdre inutilement des surfaces, d'autant que les tendances montrent une diminution globale de la taille moyenne des terrains de construction. Bien évidemment, cette disposition n'exonèrera pas d'obligation de réaliser les espaces de stationnement prévus au règlement.

Ce recul de 3 mètres reste assez proche du cas « moyen » observé. Toutefois, pour tenir compte des autres cas de figure où le recul est moindre, le PLUi fixe une règle permettant de s'adapter aux constructions limitrophes : la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, ou entre les deux. Cette disposition permet d'optimiser le foncier à l'avant des parcelles, tout en préservant la continuité visuelle du bâti le long d'une rue (ou partie de rue). Ce choix d'alignement n'a en revanche pas été généralisé aux constructions situées au-delà de 3 mètres : des reculs importants par rapport à la voie génèrent des pertes de surfaces, et le PLUi n'a pas souhaité conforter cette forme urbaine plus « lâche ». Dans ce cas, la possibilité d'optimisation foncière est priorisée par rapport à la préservation d'une séquence urbaine.

Par ailleurs, comme en zone UA et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UB comprend des dispositions spécifiques relatives à l'ordonnement des bâtiments et aux saillies sur façade surplombant le domaine public.

▪ **Article B.2**

Les dispositions des articles B.2 de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Ces fondamentaux sont :

- L'optimisation foncière globale ;
- Une densité graduée, permettant de construire davantage à l'avant qu'à l'arrière des terrains ;
- La prise en compte des formes urbaines existantes.

Toutefois, à la différence de la zone UA, l'implantation des constructions à proximité de la limite séparative est moins systématique et surtout, les volumes bâtis y sont généralement moins importants. Cela explique que les hauteurs maximales des constructions implantées sur limite ou en léger retrait sont globalement plus faibles qu'en zone UA. Elles restent également proportionnées à la forme urbaine existante et/ou à l'importance de la commune dans l'armature urbaine.

Des profondeurs de parcelles généralement moins importantes qu'en UA, et la volonté de préserver un tissu urbain plus aéré à l'arrière motive le choix d'une profondeur de 30 mètres (et non 40 mètres en moyenne), pour différencier les règles constructibles.

Dans certains secteurs, l'implantation des constructions sur limite séparative sur une hauteur de 7 mètres est permise dans la limite d'un mur de 45 m<sup>2</sup>. Cette valeur correspond à celle d'un pignon de pavillon standard.

#### ▪ Article B.3

La zone UB présente globalement une densité bâtie inférieure à celle de la zone UA. Dans certains cas, elle peut même être inférieure à celle des lotissements pavillonnaire du fait de l'absence d'opération d'ensemble se traduisant par une rationalisation du foncier. Ainsi, la zone UB présente un potentiel de densification globalement important : dents creuses, secondes lignes, etc.

Le PLUi fixe une emprise au sol maximale de 50 % de l'unité foncière. Cette valeur est moins élevée qu'en zone UA afin de tenir compte de la forme urbaine plus aérée. Elle rend toutefois possible une densification raisonnée de l'existant, en recherchant un point d'équilibre entre :

- L'optimisation foncière voulue au PADD ;
- La préservation globale de la forme urbaine existante.

Cette disposition s'inscrit également en cohérence avec d'autres règles de la zone : elle permet notamment d'assurer un minimum d'espaces libres (espaces en pleine terre, plantations...), et de préserver des espaces nécessaires au stationnement des véhicules.

Cette règle relative de 50 % est complétée par une valeur absolue (250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant au maximum), afin de tenir compte en particulier du cas des grandes parcelles, où une règle relative seule pourrait générer des volumes bâtis trop importants, en rupture avec le tissu urbain existant. Cette valeur de 250 m<sup>2</sup> permet la réalisation d'immeubles collectifs, dont les volumes restent cohérents avec les formes urbaines dominantes aux alentours. Dans le cas du secteur de zone UB3, cette valeur est diminuée à 150 m<sup>2</sup> afin de tenir compte d'un contexte urbain local, de moindre densité bâtie. Dans le but d'encourager la mixité fonctionnelle, cette emprise est augmentée à 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments incluant des activités économiques. Les surfaces non habitables, notamment les garages, ne sont pas incluses dans les emprises au sol définies ci-avant.

Par ailleurs, comme en zone UA et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UB ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les petites parcelles (inférieures à 300 m<sup>2</sup>).

▪ **Article B.4**

Comme en zone UA et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UB définit un mode de calcul de la hauteur des constructions, ainsi qu'un principe de hauteur différencié entre l'avant et l'arrière du terrain.

La différence avec la zone UA réside notamment dans la valeur de la hauteur. Celle-ci est globalement plus faible afin de tenir compte de la forme urbaine moins dense et généralement moins volumineuse en UB.

Comme en zone UA, la valeur de la hauteur varie selon les secteurs de zone UB, en fonction de la forme urbaine dominante observée.

▪ **Articles C.2**

Le PLUi distingue deux principaux cas de figure en matière de toitures :

- Les secteurs où l'objectif est de préserver les formes architecturales dominantes, même si dans le cas de la zone UB on ne puisse pas parler de « valeur patrimoniale » au même titre qu'en zone UA. C'est davantage une forme urbaine et « l'image » qu'elle produit qui est recherchée ici. Cela motive le choix d'une règle de pente de 30° à 52° (la différence avec les 40° en UA s'explique par des pentes moindres pour les pavillons contemporains).
- Les secteurs qui ne définissent pas de règle particulière, où la volonté est de permettre une liberté dans les choix architecturaux. Cette ouverture s'inscrit dans le sens de ce qui est déjà observé sur le terrain, dans un certain nombre de cas.

Dans le premier cas de figure, le PLUi permet toutefois des dérogations à la règle générale, pour les mêmes raisons qu'en UA. La valeur de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est motivée par son caractère « limité » vis-à-vis de l'ensemble de la construction (pour l'habitat pavillonnaire, l'emprise au sol moyenne est de l'ordre de 80-100 m<sup>2</sup>). A la différence de la zone UA, le PLUi ne pose pas de condition de recul par rapport à la voie publique. En effet, en zone UB, le PLUi considère qu'il n'y a pas d'enjeu particulier de préservation d'une façade traditionnelle du bâti, dans la perspective visuelle de la rue. Dans un tel contexte, la présence d'une forme de toiture différente, sur une emprise limitée, génère un impact visuel moindre qu'en zone UA.

▪ **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UB sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

La seule différence résulte d'une hauteur maximum de clôture sur domaine public plus faible, fixée à 1,40 mètre (en raison de clôtures globalement plus basses qu'en zone UA, générant des vues plus « ouvertes »).

▪ **Article D.1**

Les dispositions relatives aux espaces libres s'inscrivent en cohérence avec les règles d'emprise au sol (article B.3), dans une logique d'équilibre entre les pleins et les vides, entre les impératifs de densification et les impératifs de préservation de la « nature en ville », telle que voulue par le PADD.

La règle fixée par le PLUI, d'une surface de 25 % d'espaces plantés perméables, s'inscrit dans cet équilibre.

Outre le fait que les espaces verts permettent de compenser la densité bâtie, ils constituent également un support de biodiversité et d'infiltration des eaux pluviales, ainsi qu'une occupation du sol favorable au confort d'été pour les habitants (limitation des effets des îlots de chaleur urbains). Pour ces raisons, le PLUi fait le choix d'imposer de la pleine terre plutôt que de se limiter à « des aménagements paysagers » ou « des espaces verts ».

Le PLUi fixe également des dispositions dérogatoires à cette règle générale. Elles sont similaires à la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 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

#### ▪ Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone UC sont identiques à celles de la zone UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

En zone UC sont également interdites les constructions et installations liées à une activité agricole. Ces dernières ne sont pas présentes en zone UC (à la différence de la zone UA, et partiellement en UB), et elles sont susceptibles de générer des nuisances importantes, au sein d'un environnement à

dominante résidentielle. Pour permettre le développement de ces activités, le PLUi prévoit des secteurs agricoles dédiés, à l'extérieur des zones urbaines (sorties d'exploitation).

▪ **Article B.1**

Le mode d'implantation des constructions par rapport à la voie publique constitue une différence importante entre la zone UC et la zone UB. La zone UC est en effet marquée par des reculs de construction réguliers, créant un front bâti homogène dans la perspective visuelle de la rue. Aussi, il n'existe quasiment aucune construction implantée sur la limite du domaine public ou en léger recul de moins de 3 mètres.

Afin de préserver cette caractéristique, tout en offrant des possibilités (limitées) d'optimiser l'avant des parcelles, le PLUi fixe une marge de recul minimale des constructions à 3 mètres de la voie publique. Pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en UB, le PLUi n'a pas repris les reculs fixés principalement à 5 mètres dans les documents d'urbanisme précédemment en vigueur.

Par ailleurs, comme en zone UA et UB et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UC comprend des dispositions spécifiques relatives à l'ordonnancement des bâtiments.

▪ **Article B.2**

La zone UC présente un découpage parcellaire homogène et rationalisé. Les terrains y sont très majoritairement peu profonds (moins de 40 mètres dans la plupart des cas), ce qui ne génère pas véritablement de « cœurs d'îlots ». Ces caractéristiques motivent le choix d'une règle unique à l'article B.2, et non une règle différenciée selon la profondeur depuis la rue, comme en UA et UB. La seule exception concerne le secteur de zone UC2t, qui couvre en grande partie des lotissements pavillonnaires anciens, aux tailles de parcelles plus importantes, où cette règle différenciée est maintenue, dans le même esprit qu'en zone UB. L'objectif est d'encadrer les constructions qui pourraient venir s'implanter à l'arrière des terrains, dans des secteurs faiblement bâtis et majoritairement constitués de jardins.

Globalement, les règles d'implantation en zone UC suivent celles appliquées aux constructions situées à l'avant des terrains en zone UB. Elles sont modulées suivant la forme urbaine existante et/ou à l'importance de la commune dans l'armature urbaine. Les valeurs retenues constituent un point d'équilibre entre l'optimisation foncière et la préservation des formes urbaines existantes.

La zone UC comprend plusieurs sous-secteurs de zone, afin de tenir compte de spécificités locales, non généralisables : prise en compte d'un milieu naturel adjacent, volonté de forcer un mode d'implantation pour générer une forme urbaine particulière du type maisons accolées ou pour tenir compte d'un ensoleillement optimal, etc.

Dans certains secteurs, l'implantation des constructions sur limite séparative sur une hauteur de 7 mètres est permise dans la limite d'un mur de 45 m<sup>2</sup>. Cette valeur correspond à celle d'un pignon de pavillon standard.

▪ **Article B.3**

Les dispositions des articles B.3 de la zone UC sont identiques à celles de la zone UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Les sous-secteurs UC1.3t et UC1.4t peuvent toutefois y déroger, car ils concernent des espaces ponctuels dans le tissu urbain où la densité est actuellement plus importante. La volonté du PLUi est de pouvoir conforter cette densité.

Dans le cas du secteur de zone UC5, cette valeur est diminuée à 150 m<sup>2</sup> afin de tenir compte d'un contexte urbain local, de moindre densité bâtie. Dans le but d'encourager la mixité fonctionnelle, cette emprise est augmentée à 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments incluant des activités économiques. Les surfaces non habitables, notamment les garages, ne sont pas incluses dans le calcul des emprises au sol.

▪ **Article B.4**

Comme en zone UA et UB, et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UC définit en préalable un mode de calcul de la hauteur des constructions.

Les hauteurs maximales de la zone UC sont équivalentes à celles de la zone UB qui lui est adjacente dans chaque commune. Elles sont en revanche inférieures à celles de la zone UA, en raison d'un vélum urbain plus bas en moyenne. Elles permettent une augmentation raisonnée des hauteurs moyennes existantes (généralement d'un niveau droit), ce qui permet de préserver globalement la forme urbaine en place, et le cadre de vie des quartiers concernés.

Comme à l'article B.2 et pour les mêmes raisons, le PLUi ne définit pas de hauteurs différenciées entre l'avant et l'arrière des terrains.

▪ **Articles C.2**

Les dispositions de l'article C.2 de la zone UC sont identiques à celles de la zone UB (adjacente à la zone UC concernée, dans chaque commune), et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UC sont identiques à celles de la zone UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Article D.1**

Les dispositions de l'article D.1 de la zone UC sont identiques à celles de la zone UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles de la zone UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 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), associée à une diversité architecturale ;
- 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 ;
- des secteurs d'habitat collectif ponctuels (datant notamment des années 70), implantés sur un parcellaire restructuré pouvant appartenir à un acteur institutionnel ou à des bailleurs sociaux : leur classement en UD se justifie car cette zone offre la souplesse nécessaire à d'éventuels projets urbains futurs, d'amélioration/renouvellement.

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 et la mixité fonctionnelle. Celle-ci est modulée suivant le contexte urbain et tient compte dans certains cas de projets urbains en cours ayant déjà défini un cadre réglementaire. Cela motive la création de trois secteurs de zone **UD1, UD2 et UD3**.

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

### ▪ Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone UD sont identiques à celles de la zone UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

### ▪ Article B.1

Le mode d'implantation des constructions par rapport à la voie publique est variable selon les secteurs de zone, notamment pour distinguer les projets urbains en cours de réalisation des autres cas de figure.

Dans le secteur de zone UD1, les constructions doivent s'implanter entre 3 et 8 mètres de la voie publique, en cohérence avec les opérations en cours de réalisation.

Dans les secteurs de zone UD2 et UD3, qui concernent notamment des sites en friche à reconverter à l'avenir, un recul de 3 mètres est fixé afin d'offrir des possibilités d'optimiser l'avant des parcelles. Pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en UB et UC, le PLUi n'a pas repris certains reculs fixés à 5 mètres dans les documents d'urbanisme précédemment en vigueur.

Par ailleurs, comme en zone UA, UB et UC et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UD comprend des dispositions spécifiques relatives à l'ordonnancement des bâtiments (qui concerne ici plus particulièrement les zones UD déjà en partie bâties).

### ▪ Article B.2

La zone UD présente un découpage parcellaire homogène et rationalisé (existant ou qui le sera dans le futur dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble), avec des terrains généralement peu profonds, ce qui ne génère pas véritablement de « cœurs d'îlots ». Ces caractéristiques motivent le choix d'une règle unique à l'article B.2, et non une règle différenciée selon la profondeur depuis la rue, comme en UA et UB.

Les règles d'implantation visent à permettre l'optimisation foncière au sein de la parcelle, en utilisant les espaces proches de la limite séparative ou sur celle-ci. Ces possibilités sont plus limitées en UD3 du fait d'un contexte urbain environnant moins dense.

### ▪ Article B.3

Les orientations du PADD visent à densifier l'enveloppe urbaine existante et à optimiser le foncier. L'article B.3 constitue un levier important dans la mise en œuvre de ces objectifs, ce qui motive la définition d'une emprise importante, de 70% en zone UD. Les petites parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementées à l'article B.3 car la densification qui résulte de cette absence de règle porte sur un espace restreint, et ne risque pas de créer de rupture trop importante par rapport à la densité des tissus urbains environnants.

▪ **Article B.4**

Comme en zone UA, UB et UC, et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UD définit en préalable un mode de calcul de la hauteur des constructions.

Les hauteurs maximales définies en zone UD permettent une augmentation raisonnée des hauteurs moyennes existantes dans les tissus environnants (généralement d'un niveau droit). Elles constituent un point d'équilibre entre l'optimisation foncière et la préservation des formes urbaines existantes et du cadre de vie.

▪ **Articles C.2**

Excepté des dispositions communes avec les autres zones urbaines (pentes de toiture maximale de 52° et règle de gabarit), l'article C2 ne définit pas de règle particulière en UD. L'objectif est de permettre une liberté dans les choix architecturaux, en particulier la possibilité de réaliser des toitures terrasse ou à faible pente, qui participent de l'innovation architecturale et de la transition énergétique, en cohérence avec les orientations du PADD (pose de panneaux solaires et photovoltaïques, végétalisation et dispositifs de rétention des eaux pluviales, etc.).

▪ **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UD sont identiques à celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Article D.1**

Les dispositions de l'article D.1 de la zone UD sont proches de celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. La valeur des espaces plantés perméables est sensiblement diminuée (à 20%) afin de permettre une densification plus importante des tissus urbains, en particulier dans les cas de reconversion de sites en friche.

▪ **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles de la zone UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 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 d'intérêt collectif et aux services publics.

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

- **Articles A.1 et A.2**

Du fait de son caractère spécialisé dans les équipements, la rédaction des articles A.1 et A.2 diffère de celle des zones mixtes génériques liées à une forme urbaine. Pour les précédentes zones, une courte liste des occupations et utilisations du sol non souhaitées ou soumises à condition suffisait, l'ensemble des autres destinations étant par défaut autorisé. Dans le cas des zones spécialisées, il est nécessaire de procéder autrement, en listant plus largement les constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, puisque par définition, seule une poignée de destinations est autorisée. L'article A.2 sert alors à rouvrir, sous conditions, certaines destinations interdites à l'article A.1.

Afin de garantir la spécialisation de la zone, les activités économiques, l'habitat ou les activités agricoles sont interdites dans la zone UE, en dehors d'exceptions figurant à l'article A.2.

Des destinations complémentaires peuvent être admises dès lors qu'elles sont en lien avec un équipement. C'est notamment le cas des logements de fonction et de gardiennage dès lors qu'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

L'article A.2 prévoit également des possibilités d'extension limitée d'habitations (et des constructions annexes de faible emprise), afin de tenir compte de situations préexistantes. Ces possibilités ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère spécialisé de la zone UE.

En UEc, l'article A.2 autorise les terrains de camping et de caravanage ainsi que les habitations légères de loisirs (s'agissant d'usages et de constructions constitutives des campings).

- **Section B (articles B.1 à B.4)**

Compte tenu de la forme urbaine souvent spécifique des équipements et de leur architecture adaptée à leur fonction et leur représentation, le PLUi ne définit pas de règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur en zone UE.

En effet, les besoins et contraintes techniques diverses pour chaque typologie d'équipement peuvent varier selon les cas. Le PLUi estime nécessaire de pouvoir conserver toutes les marges de manœuvre en ce sens, et faciliter l'implantation future d'équipements, permettant la mise en œuvre des orientations du PADD. Le PLUi privilégie donc le maintien et le renforcement d'une fonction, par rapport à la recherche d'une forme urbaine et architecturale précise.

L'unique exception concerne le secteur de zone UEc (campings), où le règlement fixe une limite d'emprise au sol de 10 %, afin de préserver le caractère aéré et faiblement bâti de cette typologie particulière d'équipement.

- **Section C et section D**

Pour les mêmes raisons qu'en section B, le PLUi ne définit pas de règles dans ces deux sections.

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles des autres zones urbaines, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 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 urbaine avec l'existant.

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

- **Articles A.1 et A.2**

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone UH sont équivalentes à celles des autres zones urbaines mixtes, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Article B.1**

L'article B.1 définit un recul minimum de 1 mètre afin d'offrir des possibilités importantes d'optimiser l'avant des parcelles. En effet, pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en UB et UC, le PLUi n'a pas repris certains reculs fixés à 5 mètres dans les documents d'urbanisme précédemment en vigueur.

Compte-tenu de ces possibilités de densification plus importantes, et pour des motifs de sécurité (visibilité en sortie de cour) des reculs plus importants peuvent être définis dans certains cas. Cela s'applique également, pour les mêmes raisons, à certains garages.

- **Article B.2**

Les règles d'implantation visent à permettre l'optimisation foncière au sein de la parcelle, en utilisant les espaces proches de la limite séparative ou sur celle-ci. Les volumes autorisés sur limite constituent un point d'équilibre entre l'optimisation foncière et la préservation des formes urbaines existantes observées en moyenne (elles peuvent être plus importantes notamment dans des tissus anciens, et plus faibles dans les lotissements pavillonnaires).

L'article B.2 comprend des dispositions équivalentes à celles des autres zones urbaines mixtes (saillies, constructions jumelées, possibilités de réalisation de schlupfs dans certains cas, etc.).

En outre, l'implantation des constructions sur limite séparative est permise dans la limite d'un mur de 30 m<sup>2</sup> au-dessus de la hauteur des clôtures. Cette valeur correspond à celle d'un pignon de pavillon standard.

▪ **Article B.3**

L'article B.3 ne définit pas d'emprise au sol maximale afin de permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante et une optimisation du foncier, en cohérence avec les orientations du PADD. Mécaniquement, cette densité reste toutefois plafonnée à travers les dispositions de l'article D.1, auquel la zone UH accorde une attention toute particulière.

▪ **Article B.4**

Comme dans les autres zones urbaines mixtes, et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UH définit en préalable un mode de calcul de la hauteur des constructions.

Les hauteurs maximales définies en zone UH permettent une augmentation raisonnée des hauteurs moyennes observées actuellement (généralement d'un niveau droit notamment dans les tissus pavillonnaires en lotissement). Elles constituent un point d'équilibre entre l'optimisation foncière et la préservation des formes urbaines existantes et du cadre de vie.

En outre, comme c'est le cas en zone UA et UB, et pour des motifs équivalents déjà exposés, l'article B.4 fixe un principe de hauteur différencié entre l'avant et l'arrière du terrain.

▪ **Articles C.2**

L'article C.2 vise à préserver les formes architecturales des toitures existantes, tout en ouvrant à certaines possibilités nouvelles (celles-ci restent toutefois limitées). Il fixe pour cela une règle de base de deux pans de pentes égales comprises entre 40 et 52°.

Des formes différentes sont autorisées sous conditions : la valeur de 50% d'emprise au sol est motivée par son caractère « limité » vis-à-vis de l'ensemble de la construction, et les critères de hauteurs maximales sont motivés par la moindre visibilité des toitures différentes de la règle générale, dans le paysage environnant.

Comme dans les autres zones urbaines mixtes, des dérogations sont également prévues (constructions de faible emprise et/ou ayant une autre destination que le logement) pour des motifs équivalents déjà exposés.

▪ **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UH sont identiques à celles des zones UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Article D.1**

Les dispositions de l'article D.1 de la zone UH sont proches de celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. La valeur des espaces plantés perméables est sensiblement augmentée (à 30%), pour des motifs d'intégration optimisée de l'infiltration des eaux pluviales notamment.

▪ **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles des autres zones urbaines mixtes, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 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 plus importants que dans le reste du tissu urbain. Cela répond à plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de structuration des lisières urbaines en transition avec les espaces agricoles ou naturels, et de préservation de la « nature en ville ».

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 environnementales 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 bâtis) 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.

La zone UJ comprend **un secteur UJ1**, au sein duquel l'occupation du sol actuelle se différencie du reste de la zone UJ.

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

#### ▪ Articles A.1 et A.2

Les articles A.1 et A.2 permettent de conserver un usage social « à minima » de ces espaces situés en milieu urbain et sur sa périphérie immédiate. Il s'agit très souvent d'espaces de jardins privés, ce qui motive la possibilité d'y réaliser des abris et des piscines. La limitation de leur hauteur et emprise au sol, qui restent bien inférieures à celles d'une habitation, garantit le caractère faiblement constructible de ces espaces, et leur maintien très majoritairement en espace vert.

Les dispositions spécifiques de la zone UJ1 tiennent compte de son occupation du sol actuelle, qui se différencie du reste de la zone UJ (zone plus densément bâtie, comprenant notamment un hangar agricole). Le zonage UJ (et non UA ou UB) est justifié notamment par le caractère très végétalisé de ce secteur et par l'identification d'aléas inondations dans le projet de PPRI de la Moder en cours d'élaboration, ce qui encourage à la limitation de la densité bâtie de ce secteur.

- **Section B (articles B.1 à B.4)**

Le PLUi ne fixe pas de règle d'implantation. En effet, les zones UJ se trouvent presque exclusivement en retrait par rapport à la voie publique, et les faibles volumes autorisés génèrent un impact limité par rapport aux parcelles voisines. Les articles B.3 et B.4 rappellent les emprises au sol et hauteurs déjà définies à l'article A.2.

- **Article C.2**

Compte-tenu des faibles volumes générés, le PLUi ne fixe pas de règle par rapport aux façades et aux toitures en zone UJ.

- **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UJ sont identiques à celles des autres zones urbaines mixtes et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 8. ZONE UR

---

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

La zone UR (« R » pour « Rhin »), est une zone urbaine très spécifique, située le long du Rhin à Drusenheim, autour de l'embarcadère du « Bac » permettant le franchissement du fleuve. Cette zone constitue une « Porte de France » et sa vocation, en lien avec cette position géographique, est principalement à vocation touristique et de loisirs.

Elle traduit ainsi les orientations du PADD en matière de développement touristique et de loisirs, en particulier au niveau des sites le long du Rhin. Cela explique la volonté du PLUi d'en faire une zone distincte, notamment des autres zones UE à vocation plus générale « d'équipements ».

La zone UR tient également compte de la présence actuelle d'habitat : cette vocation est à pérenniser. Cela signifie que la zone UR n'est pas non plus considérée comme une zone entièrement spécialisée, au même titre que la zone UE ou la zone UX.

### 8.2 Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UR

- **Articles A.1 et A.2**

Du fait de son caractère spécifique par le nombre limité de destinations souhaitées, la rédaction des articles A.1 et A.2 diffère de celle des zones urbaines mixtes telles que UA, UB ou UC. Dans leur construction, ces articles se rapprochent de ceux de la zone UE (pour les mêmes motifs déjà exposés).

Afin de garantir la spécialisation de la zone, l'article A.2 liste les destinations de constructions autorisées : elles sont toutes en lien avec la vocation touristique et de loisirs souhaitée. Les habitations sont également autorisées compte tenu de la présence de cette fonction sur le site.

- **Section B, C et D**

Compte tenu de la forme urbaine souvent spécifique des équipements (de tourisme/loisirs ou autres) et du caractère particulier du site par rapport à sa géographie (secteur contraint, traversé par des systèmes de digues, etc.) le PLUi définit un contenu réglementaire souple, permettant une adaptation aux diverses situations pouvant être rencontrées. Il facilite ainsi une optimisation foncière ainsi qu'une ouverture des possibilités architecturales. Cette souplesse se justifie également :

- par le caractère de « vitrine » de la zone UR, pouvant être mise en valeur par des innovations urbaines et architecturales ;
- par l'éloignement de la zone UR des quartiers résidentiels de Drusenheim (et donc une importance moindre des considérations de prise en compte d'une forme urbaine préexistante ou de cadre de vie des habitants).

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles des autres zones urbaines, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 9. ZONE UX

---

### 9.1 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 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 immédiate des zones urbaines, voir à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et répondent à des logiques de mixité fonctionnelle et de proximité telles qu'énoncées au PADD. Les secteurs UXa et UXm comprennent deux sous-secteurs, **UXa.b et UXm.b**, apportant localement des dérogations pour certaines activités du secteur secondaire.

- une seconde catégorie comprend les zones économiques spécialisées, répondant à des fonctions plus 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 ») est dédié aux activités commerciales, en cohérence avec les zones d'aménagement commercial définies au SCoT de la Bande Rhénane Nord. Ce choix permet de structurer l'armature commerciale du territoire, dans le respect des équilibres territoriaux, 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 (*cf. explications des choix du PADD en matière de développement commercial*). 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.

## 9.2 Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX

### ▪ Articles A.1 et A.2

Les articles A.1 et A.2 résultent du caractère spécialisé de la zone. Ils visent à exclure toute une série de destinations et à réserver les secteurs particuliers aux vocations et occupations du sol particulières qui les ont suscités.

Les sous-secteurs UXa.b et UXm.b sont définis ponctuellement et correspondent à des zones d'activités économiques au sein desquelles les constructions, installations et activités liées au recyclage des véhicules hors d'usage et/ou liées au concassage de matériaux représentent aujourd'hui une part importante de leur surface totale. L'article A.1 souhaite limiter géographiquement le périmètre de ces activités à leur emprise actuelle, et ne pas permettre leur extension au reste de la zone concernée, d'où leur classement en UXa.b et UXm.b (par exception au reste du secteur UXa et UXm). Cette disposition particulière est notamment motivée par :

- Les orientations du PADD en matière d'optimisation foncière au sein des zones d'activités et de revalorisation/requalification de certaines zones : en effet les activités concernées génèrent une occupation du sol très extensive et peu dense, ainsi qu'un impact paysager fort (incompatible avec cette revalorisation si ces activités venaient à s'étendre spatialement) ;
- Des motifs de salubrité publique pour certaines activités présentes (pollution des sols notamment, susceptible de s'aggraver en cas d'extensions futures). Dans le cas particulier de certaines activités en place, cette présence de pollution et le non-respect de certaines dispositions règlementaires préventives en vigueur a fait l'objet de signalements de la part des autorités compétentes.

L'article A.2 distingue plusieurs secteurs de zones, voire sous-secteurs de zones, autorisant chacun certaines typologies d'activités, allant dans le sens des motifs de la zone UX tel que décrit dans le chapitre précédent :

- Dans le secteur de zone UXa, à dominante industrielle, artisanale et tertiaire, ce sont les constructions et installations correspondant à ces typologies d'activités qui sont autorisées sous conditions. Il a la particularité de ne pas permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales de détail, car susceptibles de provoquer le départ des activités dominantes dans ces zones respectives (la valeur immobilière ou locative des biens étant inférieure à celle du commerce). Le PLUi vise ainsi à limiter le risque de phagocytage de ces zones par le commerce. De plus, la localisation des zones UXa, parfois à l'écart des noyaux urbains, ne rend pas opportune l'implantation de nouveaux commerces (absence de proximité) ;
- Inversement, dans le secteur de zone UXc, seuls les commerces de détail et les restaurants sont autorisés. Les autres activités, notamment artisanales et industrielles y sont interdites, afin d'assurer la disponibilité de terrains aux activités commerciales et renforcer l'attractivité et la lisibilité de ces sites. Dans le cas particulier du pôle de Roppenheim, le PLUi définit un sous-secteur UXc.m. Les activités autorisées sous condition répondent aux orientations du PADD qui ambitionne un confortement du commerce et une ouverture à des fonctions complémentaires, permettant de valoriser ce site particulier comme une « destination touristique » et de le rendre plus concurrentiel vis-à-vis des autres centres de marques ;
- Le secteur de zone UXm permet des activités et des fonctions supplémentaires par rapport à la zone UXa, notamment les commerces de détail. Sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine des communes ou en continuité immédiate des zones urbaines permet à UXm de s'inscrire dans une certaine proximité, qui motive une mixité fonctionnelle plus importante, dans le cadre de ce qui est exprimé au PADD. Cela facilite notamment leur accessibilité tous modes depuis les zones urbaines (et pas uniquement en voiture individuelle), et peut contribuer à l'animation des bourgs et des villages, notamment dans le contexte d'un axe structurant d'entrée de commune. Le secteur de zone UXm constitue en outre une réponse à l'atténuation des logiques strictes de « zoning », entre habitat, activités et équipements. L'article A.2 y autorise certaines activités « secondaires » et complémentaires des activités principales, telles que les hébergements hôteliers, les restaurants ou encore les équipements sportifs. Celles-ci peuvent participer à l'animation d'une zone d'activités et ainsi limiter leur caractère monofonctionnel ;
- la prise en compte des risques technologiques et du contexte urbain environnant a conduit à la création d'un secteur de zone dédié UXr, autorisant les constructions et installations relevant de la Directive Seveso. En raison de ces risques technologiques, les typologies d'activités autorisées y sont limitées (certaines fonctions autorisées par ailleurs ne le sont pas en UXr, par exemple les commerces de détail, l'hôtellerie-restauration, etc.) ;
- dans le secteur de zone UXp, le PLUi autorise un nombre très restreint de constructions, en lien avec la fonction portuaire et fluviale correspondant à la vocation de UXp.

Pour l'ensemble de la zone UX, le règlement admet également, sous conditions, les logements de fonction. Si le caractère spécialisé de la zone UX ne permet pas de généraliser les habitations, la présence de logements y est toutefois admise, par exception, dès lors qu'ils sont en lien avec les activités (logement de fonction et de gardiennage). Le règlement énumère les conditions à remplir par ce logement, fixées pour éviter qu'il ne soit le prétexte à réaliser une opération d'habitat. Les normes définies permettent de répondre aux besoins du personnel présent sur place.

▪ **Articles B.1 à B.4**

Les règles définies aux articles B.1 à B.4 visent à trouver un équilibre entre le souci d'économie du foncier, la prise en compte de questions de sécurité et de nuisances, et l'intégration des besoins fonctionnels spécifiques à certaines activités économiques (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.). Le cadre réglementaire se veut le plus ouvert possible, afin de préserver un maximum de marges de manœuvre pour le développement des entreprises, dans le sens des orientations voulues par le PADD.

Le recul général de 5 mètres par rapport aux emprises publiques permet de préserver des espaces fonctionnels à minima, à l'avant du bâtiment (stationnement, etc.). L'implantation par rapport aux limites séparatives est guidée par la volonté de préserver un espace minimum entre deux bâtiments (le PLUi retient 4 mètres), pour des questions de sécurité notamment. Pour cette raison, le règlement définit plusieurs possibilités d'implantation, en fonction du positionnement du bâtiment sur la parcelle voisine.

Pour des motifs de nuisances potentielles et d'impact sur le cadre de vie, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est néanmoins portée à 6 mètres minimum lorsque la zone UX jouxte une zone résidentielle. Des distances plus importantes peuvent également être imposées via des marges de recul figurant au règlement graphique.

Le PLUi ne fixe pas d'autres règles particulières, comme on peut en retrouver dans les zones urbaines à dominante d'habitat (hauteurs maximum sur limite par exemple), de manière à permettre l'optimisation du foncier économique et à faciliter l'implantation et les extensions d'entreprises en réponse à leurs besoins. Pour cette même raison, le PLUi ne fixe aucune règle d'emprise au sol à l'article B.3, et fait le choix de ne pas réglementer les hauteurs ou de définir des hauteurs maximales sensiblement supérieures à celles actuellement observées et figurant dans la plupart des POS et PLU communaux. Cette hauteur est fixée à 15 mètres hors tout. Malgré les effets paysagers potentiels de cette mesure, la volonté d'accompagner le développement économique des entreprises a été jugée prioritaire sur des considérations purement esthétiques ou paysagères. Cela motive également le choix du PLUi de ne pas définir de prescriptions spécifiques à l'article C.2. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire.

L'absence de règles de hauteur dans les secteurs UXc.m., UXp et UXr est en outre motivée par le caractère plus spécifique des implantations économiques qui s'y trouvent (installations techniques particulières, parfois « hors normes »), la volonté de permettre l'ouverture architecturale (dans le cas particulier du centre de Marques) et le relatif éloignement de ces sites par rapport aux zones résidentielles, d'où un impact direct sur le cadre de vie des habitants qui est moindre.

▪ **Article D.1**

La nécessité de maintenir un minimum d'espaces libres plantés et perméables, notamment pour des questions d'infiltration des eaux pluviales, motive les dispositions figurant à l'article D.1. La valeur de 15 % fixée par le PLUi est toutefois inférieure à celle des zones urbaines à dominante d'habitat (UB et UC) afin de tenir compte des contraintes fonctionnelles de beaucoup d'entreprises (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.).

Les autres dispositions particulières sont similaires à celles des zones urbaines et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. La surface minimum d'unité foncière de 600 m<sup>2</sup>, au lieu de 300 ou 400 m<sup>2</sup> en zone urbaine résidentielle, est motivée par le fait que les parcelles d'activités ont des surfaces moyennes nettement supérieures aux parcelles d'habitat.

▪ **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles des autres zones urbaines, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## **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 par an, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Rapporté à la période 2015-2030, cela porte le total de logements à réaliser à environ 4200<sup>5</sup>.

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.

Pour rappel, une définition de l'enveloppe urbaine est donnée dans les explications des choix du PADD.

#### ▪ 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.

---

<sup>5</sup> Le SCoT de la Bande Rhénane Nord prévoit une production de l'ordre de 6000 logements pour la période 2010-2030 sur le territoire du Pays Rhéan. Le PLUi s'inscrit dans cette perspective, et tient compte du décalage de quelques années entre l'élaboration du SCoT de la Bande Rhénane Nord et celle du PADD du PLUi (d'où le chiffre ramené à 4200 logements pour la période 2015-2030).

A l'horizon du PLUi, la densification et la mutation vont continuer à jouer un rôle dans la production de logements nouveaux. Les travaux préparatoires au PLUi 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 PLUi.

Le PLUi 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 PLUi 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 + 40 % par rapport à la période 2003-2013 (pour rappel 100 logements/an en moyenne), **soit un total d'environ 2100 logements en mutation et en densification sur la période 2015-2030.**

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 de plus de 1000 logements en densification entre 2015 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 1000 logements en densification mobiliseraient environ 40 % du potentiel foncier identifié dans le diagnostic.

Le PLUi 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 ;
- La création de zones à urbaniser « AU » au sein de l'enveloppe urbaine, **à hauteur d'environ 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 PLUi 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 PLUi 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.

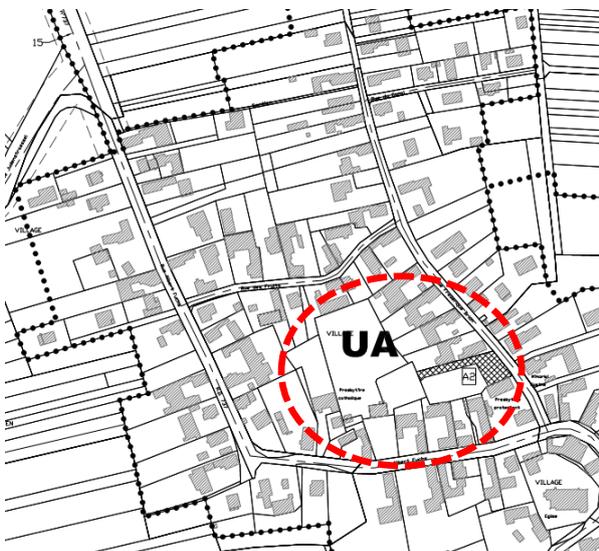
Photo aérienne (Source : Google)



**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.

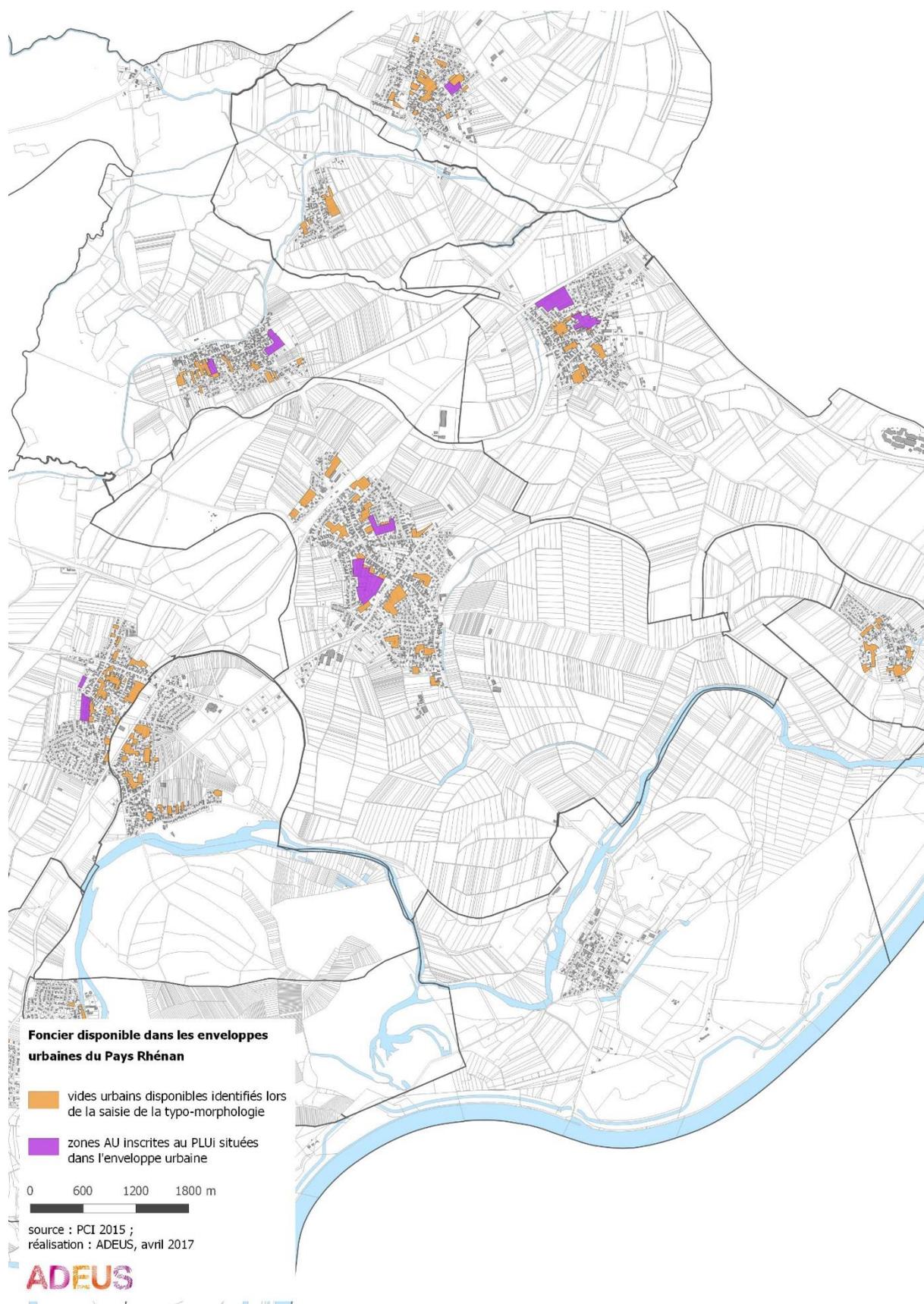
Extrait du PLU communal



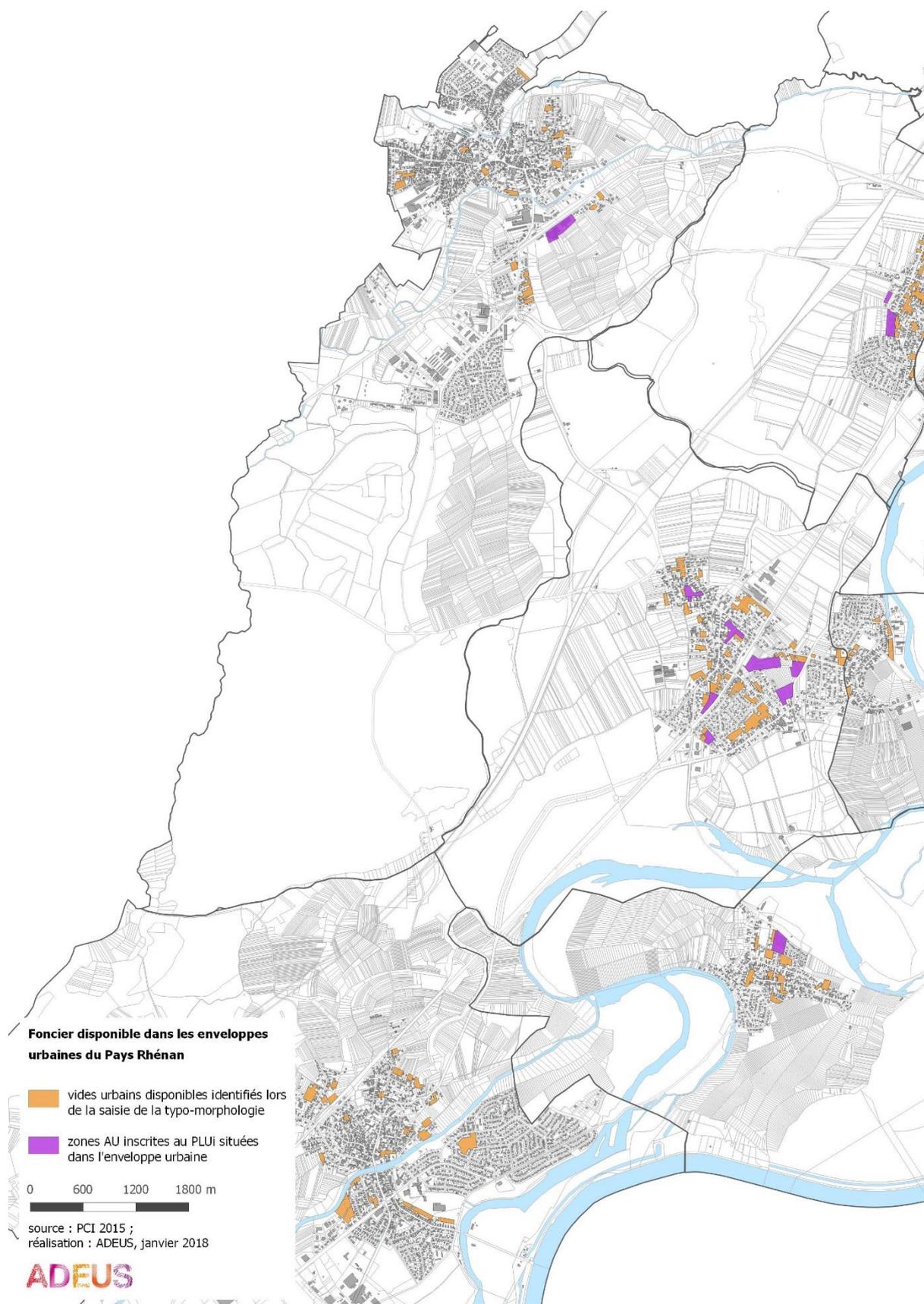
Extrait du PLU intercommunal



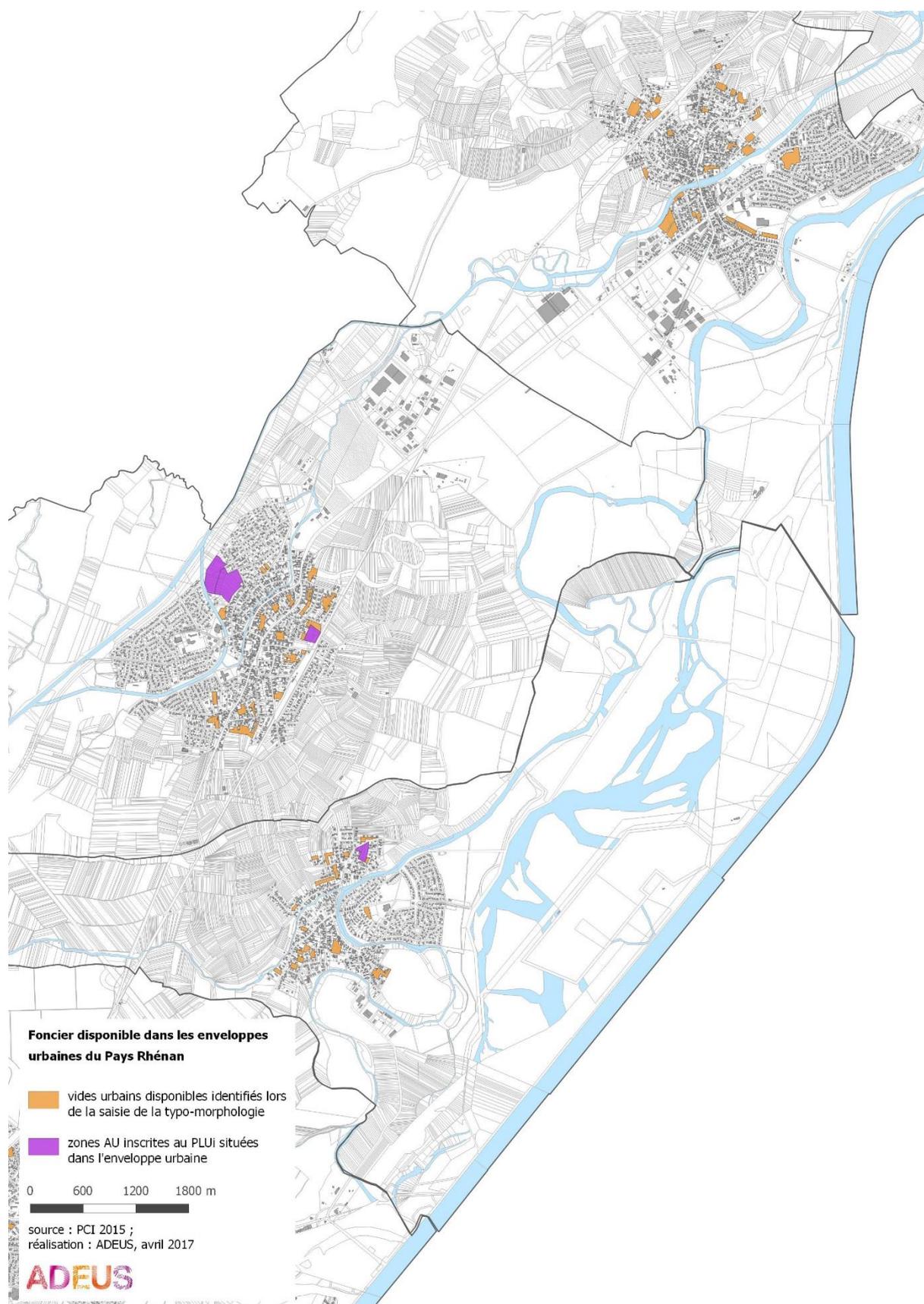
Carte n°2. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Nord)



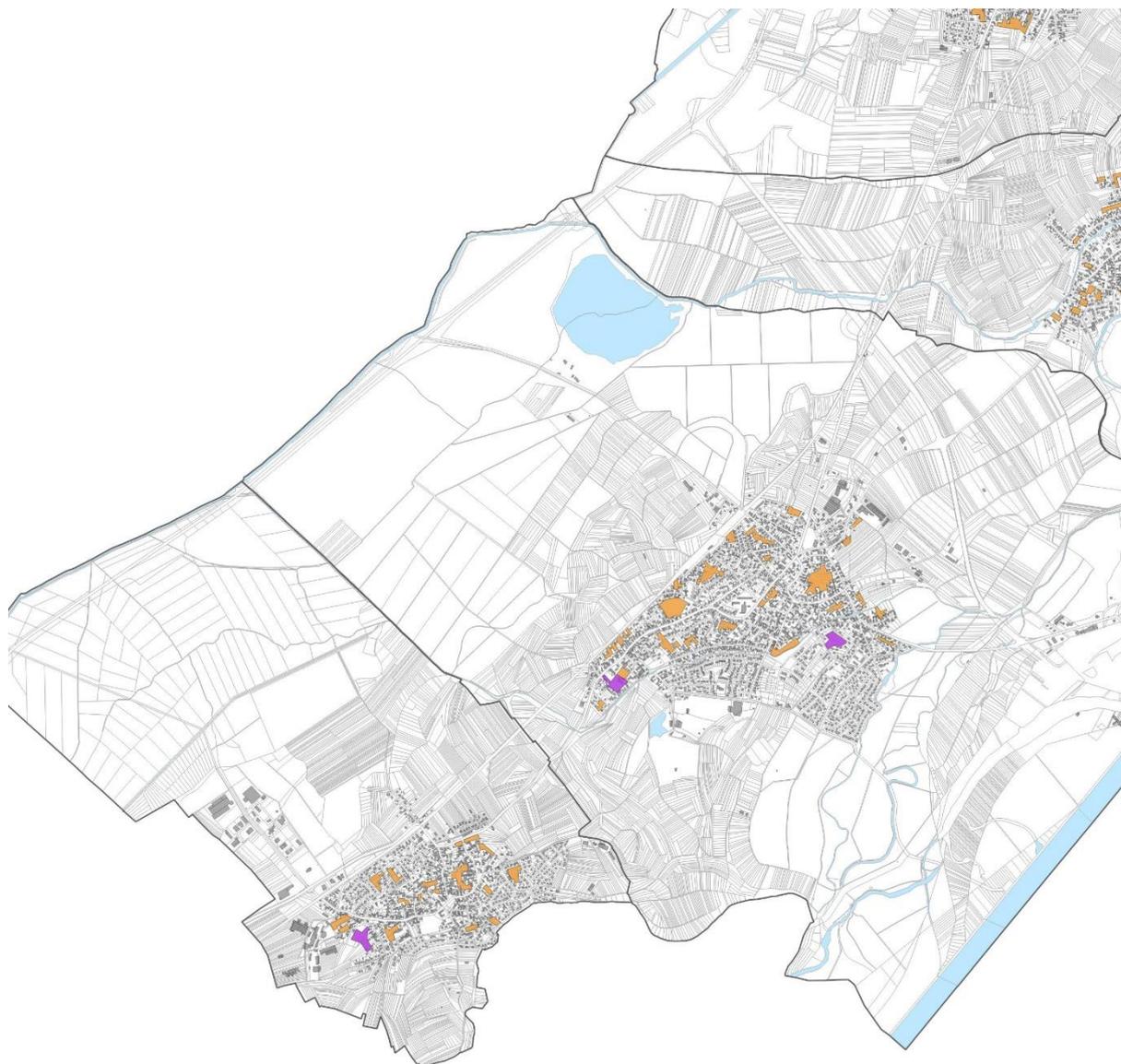
Carte n°3. Zones à urbaniser (IAU et IIAU) au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Nord-Ouest)



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



Carte n°5. 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 l'ordre de 4200 logements à l'horizon 2030, 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 PLUi 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 115 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.

Sur la base d'une densité moyenne cible de 25 logements/ha<sup>6</sup>, Cette surface permettrait, de façon théorique, la production d'environ 2800 logements. Comme pour la densification, l'ensemble de ces surfaces ne pourra être urbanisé à horizon du PLUi et répondre aux objectifs de production de logements exprimés dans le PADD. Ce volume de 115 hectares intègre ainsi une marge de manœuvre

---

<sup>6</sup> Cf. les densités définies dans les OAP des zones AU

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, la majorité des parcelles situées dans les zones à urbaniser définies au PLUi 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 sensibilités environnementales et éventuellement de mesures compensatoires environnementales qui seront à mettre en œuvre (zones humides, zones inondables, etc.). Cela crée un aléa supplémentaire par rapport à la réalisation future de certaines zones, par rapport à des questions foncières et financières notamment.

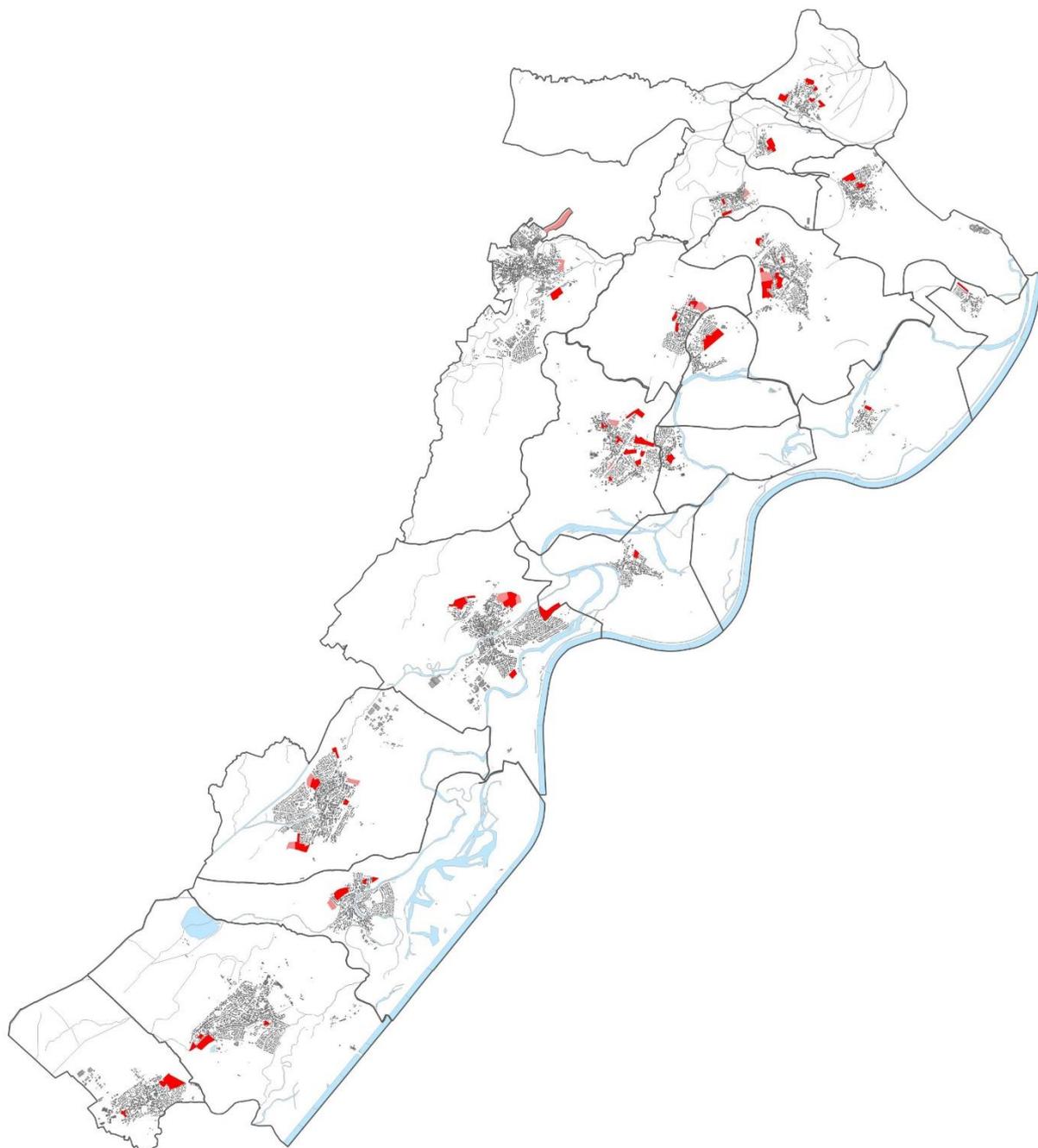
L'hypothèse prise en compte dans le PLU est qu'environ 75 % des 115 hectares pourront effectivement être ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030, c'est-à-dire environ 86 ha. Cela correspond donc à une marge de manœuvre de 25 %. Sur la base d'une densité cible moyenne de 25 logements par hectare, ces 86 ha permettront la réalisation d'environ 2100 logements en extension, qui viennent s'ajouter aux 2100 logements estimés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification et mutation) soit un total de l'ordre de 4200 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>(+1,3)</i>	-	0
Drusenheim	19,5	5,4	24,9
Forstfeld	5,7 <i>(+0,6)</i>	-	5,7
Fort-Louis	0,9	-	0,9
Gamsheim	6,7 <i>(+1,5)</i>	-	6,7
Herrlisheim	6,3 <i>(+4,2)</i>	4,4 <i>(+2,4)</i>	10,7
Kauffenheim	3,5	-	3,5
Kilstett	8,8 <i>(+0,9)</i>	-	8,8
Leutenheim	1,2 <i>(+0,5)</i>	<i>(+1,2)</i>	1,2
Neuhaeusel	1	-	1
Offendorf	5,5 <i>(+0,7)</i>	2,2	7,7
Roeschwoog	4,9 <i>(+6,9)</i>	3,9	8,8
Roppenheim	0 <i>(+4,2)</i>	-	0
Rountzenheim	1,6 <i>(+2,2)</i>	3,3	4,9
Sessenheim	7,5 <i>(+6,3)</i>	1,9 <i>(+0,7)</i>	9,4
Soufflenheim	2,8 <i>(+1)</i>	8,6	11,4
Stattmatten	2	-	2
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>84,5</b>	<b>29,7</b>	<b>115,9</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°6. Zones d'urbanisation future à dominante d'habitat



**Légende**

- IAU
- IIAU

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, mai 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	58,8
Secteur Rhin-Moder	29,6	22,8
Secteur Uffried	38,5	34,3
<b>Total</b>	<b>133,7</b>	<b>115,9</b>

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

Le PLUi 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 25 % 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 PLUi. 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 PLUi, 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 PLUi, 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 PLUi 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 140 ha au moment de l'élaboration du PLUi.

Ce décalage avec les besoins exprimés au PADD, et notamment la production de 4200 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 PLUi s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière à l'échelle de la globalité du territoire.

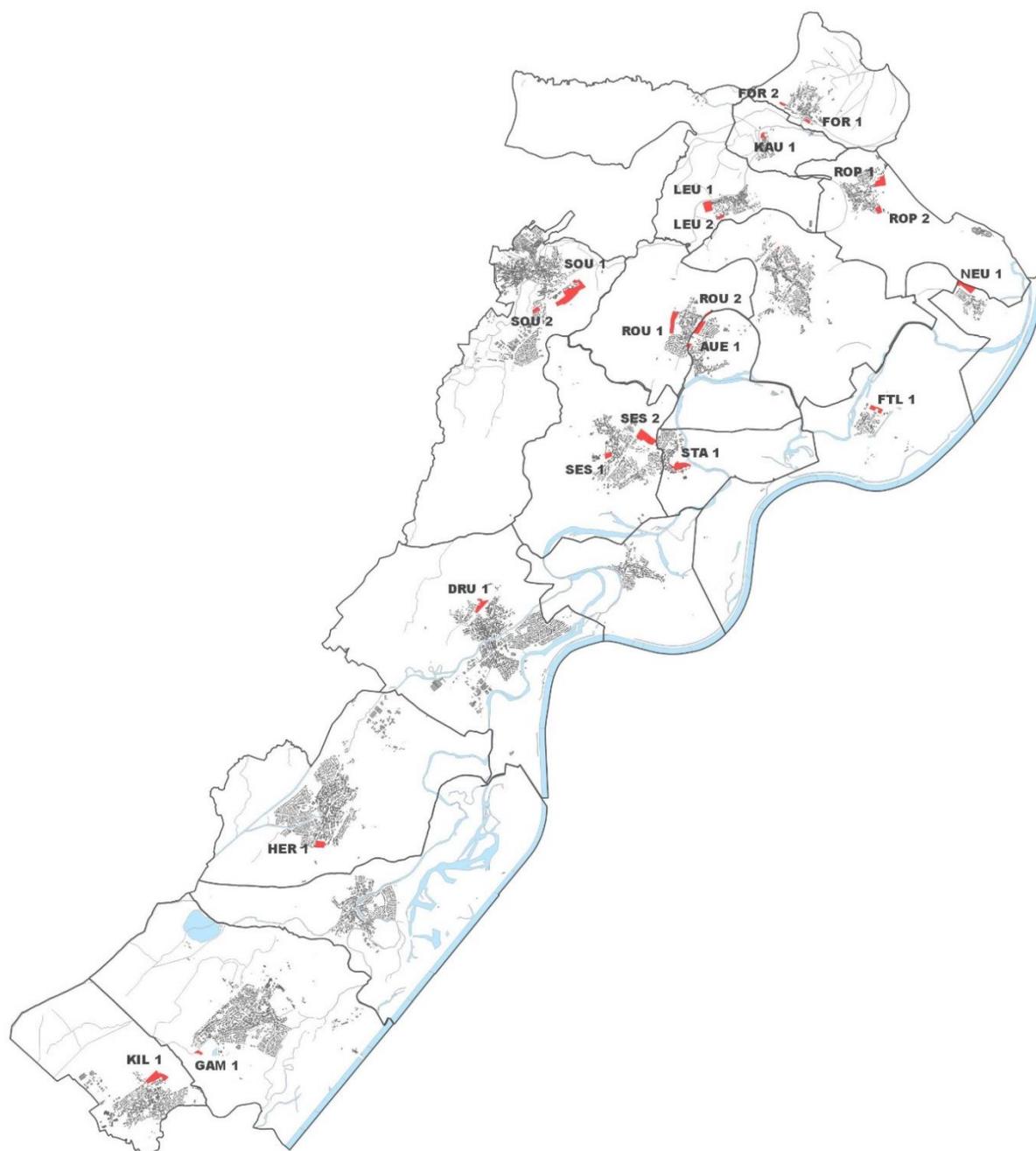
Afin de permettre les comparaisons les plus justes possibles, les données brutes des zones « NA/AU » des POS/PLU communaux n'ont pas été reprises telles qu'elles. Les adaptations suivantes ont été apportées :

- 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 PLUi 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 PLUi.

De plus, les zones à urbaniser (IAU et IIAU) du PLUi, sur des terrains classés en zone urbaine « U » dans les POS/PLU actuels n'ont pas été comptabilisés comme un « surplus » à additionner au PLUi. 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 25 ha entre les POS/PLU communaux et le PLUi, soit une baisse de près de 20 % par rapport aux zones d'urbanisation future non encore aménagées, préexistantes.**

Carte n°7. 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, mai 2018

**ADEUS**

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**

<b>Commune</b>	<b>Motivations de suppression et de changement de vocation et/ou de périmètre de zones à urbaniser</b>
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	-
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**

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

Pour répondre aux besoins économiques du PADD, en particulier la création de 3000 emplois, le PLUi prévoit – entre autres – des zones à urbaniser spécialisées, à vocation d'activités économiques. Les motivations des orientations économiques du PLUi figurent dans les explications des choix du PADD.

L'objectif de création de 3000 emplois est croisé avec plusieurs variables permettant de définir les besoins théoriques en foncier d'activités.

#### **▪ La part des emplois en zone d'activités**

Les zones d'activités du Pays Rhéna regrouperont environ 55 % des emplois du territoire. Les 45 % restant sont localisés de façon diffuse dans les tissus mixtes. Dans les années à venir, il est fort probable que cette part de 55 % évolue au regard de plusieurs facteurs (entre autres) :

- une augmentation de cette part du fait que bon nombre de sites d'activités (parfois en friches) situés dans le tissu urbain sont progressivement remplacés par des quartiers d'habitat ou mixtes et, très rarement, par de nouvelles activités économiques exclusivement ;
- un développement économique qui se localise de plus en plus dans des ZA spécifiques, en particulier certaines typologies d'activités (artisanat, logistique etc.) peu compatibles avec un environnement résidentiel ;
- la présence de l'importante friche de l'ancienne raffinerie, à reconquérir, qui fera mécaniquement augmenter la part d'emplois au sein des zones d'activités économiques.

L'hypothèse de travail retenue par le PLUi est que ces facteurs feront augmenter significativement la part des emplois situés en zones d'activités économiques. Toutefois, ce phénomène peut être atténué par le fait que les nouvelles opérations, notamment les plus importantes, incorporeront certaines activités économiques à l'habitat : c'est notamment le cas des activités tertiaires et commerciales qui cohabitent mieux avec un environnement résidentiel que d'autres types d'activités. De plus, en cohérence avec les objectifs du PADD de mixité fonctionnelle et d'animation des cœurs de communes, certains emplois liés aux commerces, services, équipements etc. pourraient également se renforcer au sein des tissus mixtes, en lien avec l'augmentation globale de la population. Enfin, le PLUi préserve dans leur vocation économique, des sites d'activités ponctuels au sein du tissu mixte.

Compte tenu de ces différents facteurs à prendre en compte et de leurs incertitudes, une hypothèse de travail allant de 65 à 75% d'emplois en zone d'activités économiques a été retenue.

De plus, au sein des zones d'activités économiques existantes, il existe encore quelques potentialités de densification. Celle-ci est très complexe à objectiver. A minima, les lots cessibles restants (environ 8 ha) permettraient d'accueillir de l'ordre de 100 à 150 emplois supplémentaires, sur la base d'une densité de 15 à 20 emplois par hectare. Dans le reste du tissu constitué et occupé des zones d'activités,

le PLUi prend pour hypothèse qu'ils pourront générer des emplois supplémentaires, sans pour autant être en mesure de le prévoir et l'objectiver.

Ainsi, sur ces bases, le PLUi retient l'hypothèse d'environ 2800 emplois à accueillir sur le territoire du Pays Rhéna, hors zones d'activités économiques existantes.

- **La densité d'emplois par hectare dans les zones d'activités économiques**

La densité d'emplois dans les zones d'activités économiques du Pays Rhéna s'établit à un peu plus de 10 emplois par hectare, avec des variations assez importantes d'une zone à l'autre.

L'objectif du PLUi est de permettre une augmentation de cette densité d'emplois par hectare afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Elle tient également compte des typologies d'activités retenues : un nombre important de secteurs ciblent les PME-PMI à dominante artisanale et le pôle économique majeur de Drusenheim-Herrlisheim vise également l'implantation d'entreprises industrielles et logistiques. Ce type d'activités génère par nature moins d'emplois par hectare que des activités de services, de bureaux ou commerciales par exemple.

Au regard de ces éléments, une hypothèse de travail allant de 15 à 20 emplois par hectare a été retenue. Elle permet de tendre vers la moyenne départementale, qui est d'environ 20 emplois par hectare (hors Eurométropole).

- **La prise en compte d'une « marge de manœuvre »**

Une marge de manœuvre est prise pour le développement des zones d'activités économiques, pour des motifs équivalents à ceux expliqués dans les zones à vocation d'habitat.

Cette marge de manœuvre offre « un stock de sécurité » compte tenu des nombreux aléas liés à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités, plus importants encore que pour un projet d'habitat. Elle doit permettre de trouver le juste équilibre entre un volume total suffisant pour ne pas risquer « d'organiser la pénurie » d'une part, ou de générer une consommation foncière excessive sur les terres agricoles et naturelles d'autre part.

Au regard de ces éléments, le PLUi a intégré dans la réflexion deux niveaux de marge de manœuvre, à 20 et 40 %.

Le tableau suivant synthétise les différentes hypothèses décrites précédemment pour aboutir à un volume théorique de foncier nécessaire, pour définir les futures zones d'activités économiques.

**Carte n°8. Hypothèses des besoins en foncier d'activités suivant les différents indicateurs retenus**

	Objectif de + 2800 emplois <sup>7</sup>	
Part des emplois en ZA	65 % (=1820 emplois)	75 % (=2100 emplois)
Densité d'emplois par hectare	20 (=91 ha)	15 (=140 ha)
Marge de manœuvre	20 % (=109 ha) 40 % (=127 ha)	20 % (=168 ha) 40 % (=196 ha)

*Ce tableau reprend les variables décrites précédemment, auxquelles on applique le nombre d'emplois à accueillir hors zones d'activités économiques existantes (+2800 emplois).*

*Il se décline de manière à obtenir les valeurs extrêmes en matière de foncier d'activités nécessaire, permettant de définir une « fourchette des possibles ». Il se positionne d'un côté suivant les indicateurs nécessitant le moins de foncier d'activités pour répondre aux objectifs de + 2800 emplois (colonne de gauche), et de l'autre celui qui en nécessite le plus (colonne de droite).*

*La lecture des valeurs figurant dans le tableau se fait de la façon suivante : par exemple, l'hypothèse de 65 % des emplois localisés en ZA aboutit à 1820 emplois, associée à une densité plus élevée de 20 emplois/ha est celle qui nécessiterait le moins de foncier d'activités (91 ha au total), par rapport à l'hypothèse inverse, maximaliste, qui en nécessiterait 140 ha.*

*La dernière ligne du tableau applique à ces surfaces foncières « brutes » deux niveaux de marges de manœuvre, tels qu'expliqués dans le paragraphe précédent, permettant d'obtenir le foncier théorique final.*

Cette démonstration permet d'approcher un besoin théorique de foncier économique, en lien avec l'objectif de croissance de l'emploi. Cette corrélation reste toutefois complexe à établir de façon précise (bien plus que pour l'habitat notamment) et nécessite d'être complétée par une analyse au cas par cas des zones.

Compte-tenu des nombreux indicateurs et des différents scénarios d'évolution possible, cette démonstration aboutit à des réponses très variables. En particulier, la future densité d'emplois par hectare qui apparaît comme déterminante.

Le choix du PLUi est de s'inscrire dans une optique offrant le plus de marges de manœuvre possible pour l'avenir. Ainsi, les surfaces de zones d'urbanisation future à dominante d'activité prévues au PLUi tendent vers un scénario de moindre augmentation de la densité d'emplois par hectare et d'une marge de manœuvre plus importante pour tenir compte des différents aléas. Il appartiendra au suivi du PLUi dans le temps, de vérifier l'adéquation entre cette offre foncière nouvelle avec le développement économique réellement observé.

<sup>7</sup> 3000 emplois au total dont 2800 en-dehors des zones d'activités économiques existantes

## 1.2.2 Analyse au cas par cas des zones à urbaniser à vocation économique

En complément des explications précédentes portant sur l'ensemble du territoire, la définition des besoins en foncier économique passe également par une analyse au cas par cas des différentes zones.

En effet, une lecture « brute » du zonage et des surfaces de chacune des zones ne permet pas à elle seule de mesurer les enjeux et contraintes associés à chacun des secteurs. Afin de comprendre le lien entre développement économique et foncier planifié, il est nécessaire de compléter l'analyse « mathématique » précédente, par une approche plus ciblée, tenant compte des réalités opérationnelles de certains secteurs.

### ▪ Le pôle économique de Drusenheim-Herrlisheim

Le principal secteur de développement économique du territoire se situe entre Drusenheim et Herrlisheim. Les motivations de ce projet de pôle économique majeur figurent dans les explications des choix du PADD (*partie « développement économique »*).

Il comprend :

- La zone d'activités économiques de Drusenheim-Herrlisheim (ZAEDH), sur le site de la friche de l'ancienne raffinerie de Strasbourg ;
- Le développement d'une zone d'activités économiques mixte au nord de la RD 468, en prolongement de la zone urbaine de Drusenheim et de l'actuelle zone d'activités Herdlach.

### **La zone d'activités économiques de Drusenheim-Herrlisheim (ZAEDH) sur le site de la friche de l'ancienne raffinerie de Strasbourg :**

Le PLUi inscrit au total 213 ha de zones à urbaniser (IAUX et IIAUX), qui se répartissent comme suit :

- 166 ha de zones IAUX sur le site de l'ancienne raffinerie, à cheval sur les bans de Drusenheim et de Herrlisheim ;
- 47 ha, dont 32 ha en zone IIAUX, entre le cours d'eau du Kreuzrhein et la darse portuaire de Drusenheim.

Cette zone a pour objectif d'accueillir au moins un millier d'emplois directs, soit une part très importante de la croissance économique ambitionnée par le PLUi. Les activités prioritairement ciblées sont les entreprises industrielles, artisanales et logistiques, ainsi que les activités tertiaires.

Le projet de zone d'activités économiques sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), approuvée et créée par le Conseil Communautaire le 9 avril 2018. Elle permettra de définir finement le volet économique, environnemental et urbanistique que porte le projet. Le zonage du PLUi s'inscrit en cohérence avec le périmètre de la ZAC, dans la perspective d'un projet d'aménagement d'ensemble, incluant toutes les composantes thématiques (pas uniquement économiques). A ce titre, il est complété par une orientation d'aménagement et de programmation, qui inclut en plus de la zone à urbaniser, des secteurs naturels en continuité immédiate du site, destinés à accueillir pour partie des mesures compensatoires environnementales.

La zone à urbaniser inclut également le PPRT de l'entreprise DOW et le PPRT de l'entreprise Rhône-Gaz. Ces derniers constituent des servitudes d'utilité publique (SUP), qui restreignent l'urbanisation (et qui sont pris en compte dans le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques). Toutefois ces PPRT peuvent être amenés à évoluer dans le temps, suivant l'évolution des activités économiques.

Ainsi, le zonage à urbaniser du PLUi est défini suivant une logique « maximaliste » permettant d'accueillir ces différentes composantes, dans le cadre d'un projet d'ensemble. Toutefois, sur les 166 ha, une partie importante de plusieurs dizaines d'hectares ne pourra être urbanisée.

Sont notamment concernés, sur une surface totale de l'ordre d'une trentaine d'hectares :

- La préservation d'espaces naturels et boisés, dont le plus important est constitué par la bande végétale le long de la RD 468 ;
- La préservation d'un faisceau pour le prolongement de l'emprise ferroviaire depuis le site de Rhône-Gaz ;
- L'intégration de mesures compensatoires environnementales, en particulier à l'Est du site Rhône-Gaz.

La zone à urbaniser est également couverte par le PPRT<sup>8</sup> de l'entreprise Rhône-Gaz, sur une surface d'environ 50 ha. Au sein de cette surface, toute possibilité d'urbanisation est gelée, tant que la servitude d'utilité publique est en place.

Ainsi, ce sont environ 70 ha<sup>9</sup> qui ne répondront pas directement aux besoins en foncier économique du PLUi, à moyen terme au moins. Dans cette appréciation, ces surfaces sont donc à retrancher aux 166 ha du site.

**In fine, sur ce site, ce sont environ 100 ha qui permettront de répondre directement à ces besoins en foncier, liés à l'ambition économique du PADD, en particulier la création de 3000 emplois à l'échelle du Pays Rhénan.**

En outre, les 47 ha situés à l'Est du cours d'eau du Kreuzrhein constituent principalement des réserves foncières appartenant à l'entreprise DOW, dont le site d'activité est attenant. DOW est une entreprise multinationale et stratégique, pour le Pays Rhénan et plus généralement pour l'économie régionale. Le site de Drusenheim représente plus de 400 emplois (259 emplois pour Dow et Dow Agrosciences en 2016 et environ 150 employés via des partenaires) ce qui en fait l'un des principaux employeurs du Pays Rhénan. Les activités du groupe DOW sont actuellement en plein développement, notamment suite à la fusion avec le groupe Dupont en 2017 (n°1 mondial de la chimie).

En effet, la fusion récente des groupes DOW et Dupont entraîne des changements, notamment la création de nouvelles entités juridiques, sur le site. Une des unités de production (Films

---

<sup>8</sup> La zone à urbaniser est également couverte par le PPRT de DOW. Cette surface pourra être utilisée pour le développement de cette entreprise.

<sup>9</sup> Les surfaces destinées aux mesures compensatoires se recoupent avec celles du PPRT de Rhône-Gaz (elles sont intégralement localisées en son sein). Ce qui explique que les 30 et 50 hectares ne font pas 80 ha mais de l'ordre de 70 ha.

technologiques) a été acquise par le groupe américain Transcendia. L'unité de Styrofoam (mousse d'isolation thermique) aura une entité propre et est en cours d'être finalisée. Les unités de DOW Agrosiences auront également une entité propre et seront amenées à jouer un rôle stratégique dans le nouveau groupe.

Dans ce contexte, il est très important que ces nouvelles sociétés qui se créent, acquièrent une visibilité en termes de développement sur le territoire de Drusenheim. Il est nécessaire de leur laisser la possibilité de réorganiser leur propre développement par un découpage du foncier sur le site et définir les besoins d'acquisitions de foncier au sein de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim.

Pour mémoire, il est utile de rappeler que depuis 1969, date d'implantation de DOW France SAS sur son site actuel, l'entreprise s'est continuellement développée. Le site actuel est aménagé sur environ 50 ha. Les nouveaux investisseurs ont émis le souhait de rendre stratégique ce site et d'y développer de nouvelles activités. Il est donc important de leur préserver une réserve foncière constructible à proximité.

C'est en ce sens que DOW avait souhaité dès l'origine pouvoir disposer sur son site de facilités d'extension, les possibilités d'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement étant limitées, à fortiori pour les établissements classés SEVESO. Depuis lors, les différents documents d'urbanisme ont permis de préserver ce foncier économique constructible et rendu possible de nouvelles extensions.

Le site n'aurait plus d'intérêt stratégique pour le groupe si cette possibilité d'extension était même momentanément remise en cause. Dans un courrier daté du 29 juin 2015, versé au dossier d'enquête publique lors de la procédure de révision POS/PLU de la commune de Drusenheim, DOW France SAS avertissait qu'un déclassement de ses réserves foncières mettrait immédiatement en péril des projets d'extensions importants de leurs activités sur le site de Drusenheim. L'entreprise y indiquait par ailleurs que, compte tenu de la situation extrêmement dégradée en France sur le plan économique et industriel, un tel projet constituerait une incitation forte à se détourner de l'ensemble de la géographie France où DOW emploie environ 1300 personnes au sein de 8 implantations.

Tenant compte de ce contexte, il s'avère nécessaire pour le territoire de maintenir provisoirement les terrains de DOW à l'Est du Kreuzrhein en réserve foncière IIAUX, ceci pour laisser du temps à l'entreprise DOW de réorganiser la distribution du foncier en interne avec une projection d'extension sur la ZAEDH. D'autre part, le déclassement prématuré en zone naturelle dévaluerait les immobilisations et pèserait négativement sur les comptes de la société.

Le maintien du classement des terrains situés à l'Est du Kreuzrhein en IIAUX permettra à la Communauté de Communes du Pays Rhénan de les acquérir avant de les déclasser le cas échéant en zone agricole ou naturelle. En effet, un déclassement prématuré des terrains DOW pourrait compromettre les négociations d'échange de terrains (acquisition des terrains à l'Est du Kreuzrhein contre des terrains sur la ZAEDH) du fait de la préemption.

Par ailleurs, l'instauration du droit de préemption urbain en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) contribue également à justifier que ces secteurs soient classés ainsi, de manière à ce que la Communauté de communes et la Commune de Drusenheim conservent des leviers quant à la maîtrise de l'évolution du site (secteur situé à l'Est de l'entreprise DOW et friche de l'ancienne raffinerie, au

contact de la darse portuaire de Drusenheim), identifié comme majeur pour le développement du Pays Rhéna.

De plus, au sein de cette zone de 47 ha à l'Est du Kreuzrhein, environ 15 ha sont également destinés à permettre la création d'une éventuelle connexion entre le pôle économique de Drusenheim-Herrlisheim et la darse portuaire de Drusenheim. En lien avec celle-ci, le secteur pourrait accueillir des équipements nécessaires au déchargement ou au dépotage des barges. Cette connexion à la voie d'eau, en complément du fer et de la route, permettrait de valoriser une offre trimodale. Cela inscrit le pôle économique de Drusenheim-Herrlisheim dans le sens des orientations de développement durable du PADD, en offrant des alternatives modales pour le transport de marchandises.

**La zone d'activités économiques à l'Ouest de la RD 468, en prolongement de l'entreprise Caddie :**

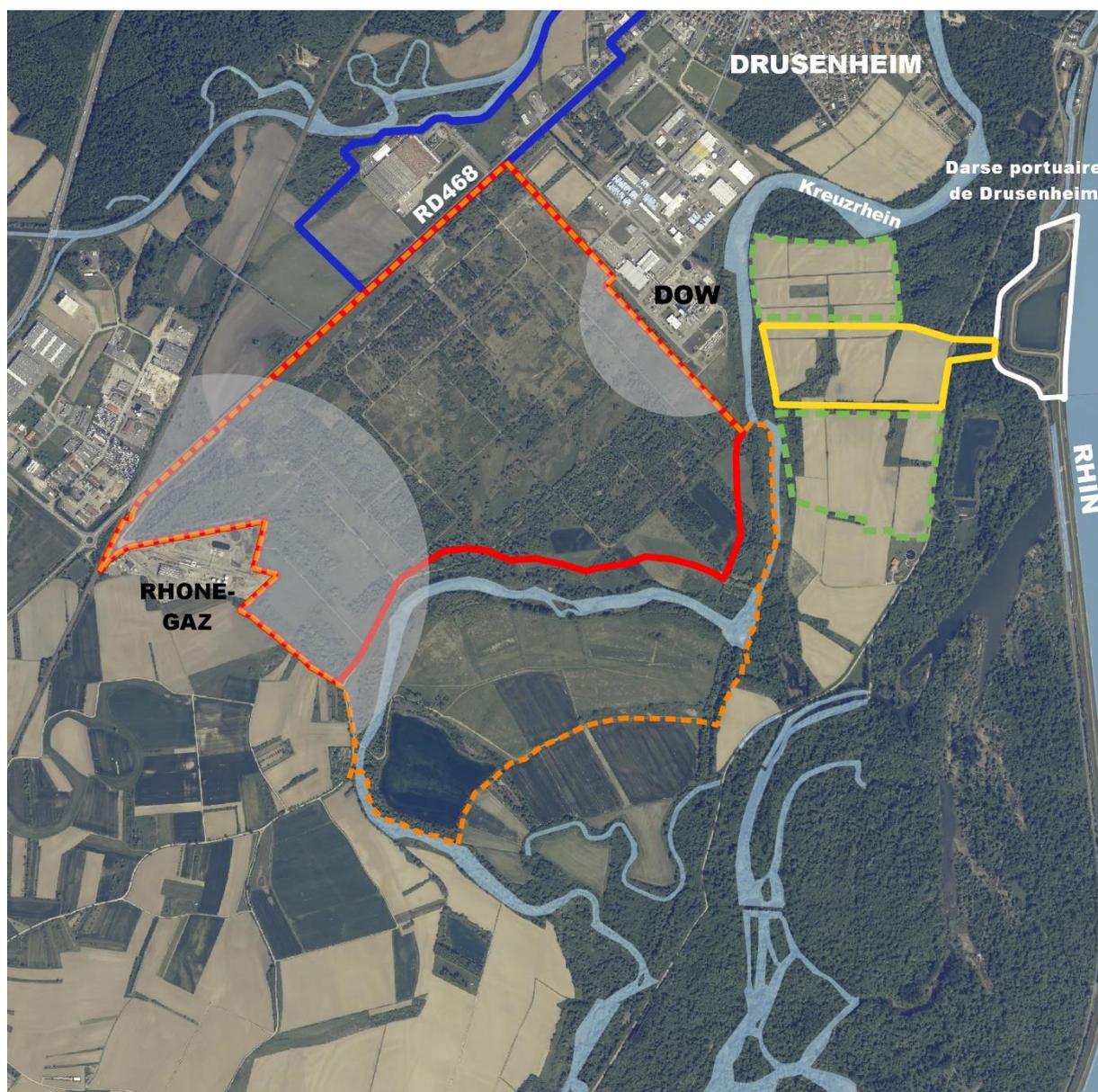
Cette zone complète le pôle économique de Drusenheim-Herrlisheim, en continuité du site de l'entreprise Caddie et de la zone d'activités « Herdlach » de Drusenheim. Elle s'inscrit dans un contexte d'entrée de ville, en prolongement immédiat de la zone urbaine de Drusenheim. Cette localisation lui permet de s'inscrire dans une relative proximité, et donc d'accueillir des fonctions économiques diversifiées (commerces, services, voire certains équipements de loisirs), et d'une éventuelle extension de l'entreprise Caddie. Le développement de cette zone constitue également un levier, permettant une valorisation globale de l'entrée de ville de Drusenheim. Il s'agit donc d'un projet économique, et plus généralement d'un projet urbain d'ensemble.

Cette zone doit également permettre d'accueillir des activités économiques et des fonctions urbaines qui ne peuvent pas être localisées au sein de la ZAEDH, pour diverses raisons : cohérence avec les activités visées comme cœur de cible de la ZAEDH, proximité de périmètres de PPRT, visibilité moindre notamment pour des linéaires commerciaux (la ZAEDH étant située en net retrait par rapport à la RD 468), etc.

Ainsi, elle a vocation à accueillir une mixité économique et fonctionnelle, incluant notamment :

- des activités commerciales en lien avec la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) prévue par le SCoT de la Bande Rhénane Nord dans le secteur de Drusenheim-Herrlisheim. Cette ZACOM était initialement prévue plus au Sud, sur le ban de Herrlisheim. Le choix du PLUi est de privilégier une implantation plus au Nord, à proximité de l'entrée de Drusenheim, en raison des sensibilités environnementales présentes sur le site initial de la ZACOM ;
- des activités de services (hôtellerie, restauration, etc.) voir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Carte n°9. Les différents périmètres du pôle économique de Drusenheim-Herrlisheim



### Légende

-  zone IAUX sur le site de l'ancienne raffinerie (166ha)
-  zone UXm au nord de la RD468 (entrée de Drusenheim)
-  zone IAUXz.p permettant une connexion avec la darse portuaire de Drusenheim (15 ha)
-  zone IIAUX (réserve foncière DOW (32 ha))
-  ZAC de la Zone d'Activités Economique de Drusenheim-Herrlisheim (250 ha dont environ 130 ha pour le projet de zone d'activités économiques)
-  PPRT Dow et Rhône-Gaz

0 300 600 900 m

fond IGN Bd Ortho 2011  
réalisation : ADEUS, mai 2018

**ADEUS**

### ▪ **Le pôle économique de Roppenheim**

Le pôle commercial de Roppenheim représente une véritable spécificité du Pays Rhéna. Il est identifié au SCoT de la Bande Rhénane Nord comme un pôle économique majeur à développer.

Le Centre de Marques « The Style Outlets » constitue aujourd'hui la principale destination touristique du Pays-Rhéna, et l'une des plus importantes au niveau régional. L'objectif du PLUi est de conforter et développer ce site, qui participe fortement au rayonnement économique et touristique du territoire. Ce développement vise notamment à compléter l'offre commerciale existante par de nouveaux commerces, et par des fonctions complémentaires permettant de maintenir les clients et touristes sur place, au-delà des seuls achats. Les motivations de ce développement figurent dans les explications des choix du PADD (*partie « développement commercial »*).

A court/moyen terme, quelques possibilités de développement peuvent être envisagées sur le site existant, sous conditions. Toutefois, elles sont insuffisantes pour répondre aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Pour y répondre, le PLUi inscrit une zone d'urbanisation future (réserve foncière à long terme, classée en IIAUX) d'environ 46 ha. L'intégralité de cette surface a été acquise par la Communauté de Communes du Pays Rhéna, afin d'y permettre la réalisation d'un projet d'ensemble, à long terme. En outre, le SCoT de la Bande Rhénane Nord prévoit au sein de ces 46 ha, une surface d'environ 10 ha de zone d'aménagement commercial, à développer à court/moyen terme. Pour rappel, cette zone était également inscrite dès 2001 au Schéma Directeur, pour une superficie de 70 ha.

Ce secteur se situe toutefois en aléa inondation moyen à fort, au projet de PPRI de la Moder. Cette nouvelle information, non connue au moment de l'élaboration du SCoT, motive le classement de l'ensemble du secteur en IIAUX. Les explications concernant la prise en compte de ces aléas inondations figurant dans le chapitre relatif aux « *sensibilités environnementales* ».

### ▪ **Autres zones de développement économique**

En cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord, ainsi qu'avec les orientations du PADD en matière de structuration économique du territoire, le PLUi définit des polarités intermédiaires et des petites zones de desserrement local (*cf. explications des choix du PADD*).

Cette structuration s'appuie sur des logiques de regroupement et de hiérarchisation plutôt qu'à un émiettement territorial des zones.

Le choix d'un développement économique prioritaire sur le site de Drusenheim-Herrlisheim conduit à diminuer les surfaces dédiées aux activités économiques dans les communes environnantes. Ainsi les autres zones d'activités sont localisées dans d'autres secteurs du territoire, plus éloignés.

Pour les polarités intermédiaires, le PLUi prévoit de l'ordre de 15 à 20 ha de zones d'urbanisation future à Auenheim/Rountzenheim et Roeschwoog, ainsi qu'à Kilstett. Ces surfaces sont compatibles avec celles permises par le 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 délimitation de la zone tient compte des sensibilités environnementales du secteur (zones inondables et zones humides notamment). Pour ces dernières, le PLUI s'appuie sur conclusions des études naturalistes et des sondages pédologiques réalisés lors de l'élaboration du projet. La délimitation de la zone permet également d'optimiser les voiries en place (certains linéaires ne sont actuellement pas urbanisés).

La polarité économique d'Auenheim/Rountzenheim et 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.). La zone d'Auenheim et celle de Roeschwoog sont traversées par un corridor écologique à préserver, ce qui explique l'absence de continuité entre elles.

D'autres polarités intermédiaires, s'appuyant sur des sites existants à conforter, sont prévues au PLUI, notamment à Gambenheim, Sessenheim et Soufflenheim (c'est-à-dire des pôles principaux ou intermédiaires de l'armature urbaine). Dans ces cas, leur développement passe par une densification de l'existant, voire localement par du renouvellement urbain de friches. Dans le cas de Gambenheim et Sessenheim, l'absence de zone d'urbanisation future est justifiée, à court/moyen terme, par leur proximité avec le pôle majeur de Drusenheim-Herrlisheim. Dans le cas de Soufflenheim, les nombreuses sensibilités environnementales ne permettent pas à ce stade d'inscrire une zone d'extension urbaine à vocation économique. La commune bénéficie toutefois de plusieurs sites économiques existants.

Par ailleurs, les zones d'activités locales sont définies afin de permettre au sein des communes le desserrement d'activités économiques, dont la logique d'implantation est définie par un bassin de clientèle localisé et non déplaçable. Peu nombreuses (en nombre et en surface), ces zones ont été inscrites dans les secteurs où des demandes concrètes d'implantation ont été identifiées lors de l'élaboration du PLUI. Ces demandes concernant en particulier des entreprises artisanales.

### **1.2.3 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 178 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 109 ha au PLUI, soit une baisse de près de 40 % par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs. Les périmètres

des zones à urbaniser sur le site de l'ancienne raffinerie à Drusenheim-Herrlisheim restent quant à eux inchangés.

▪ **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 que souhaité au PADD, et qui est réexpliquée dans la partie précédente. Celle-ci s'appuie sur des logiques de regroupement et de hiérarchisation plutôt qu'à un émiettement territorial des zones. Cette stratégie participe de la lutte contre l'étalement urbain.

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

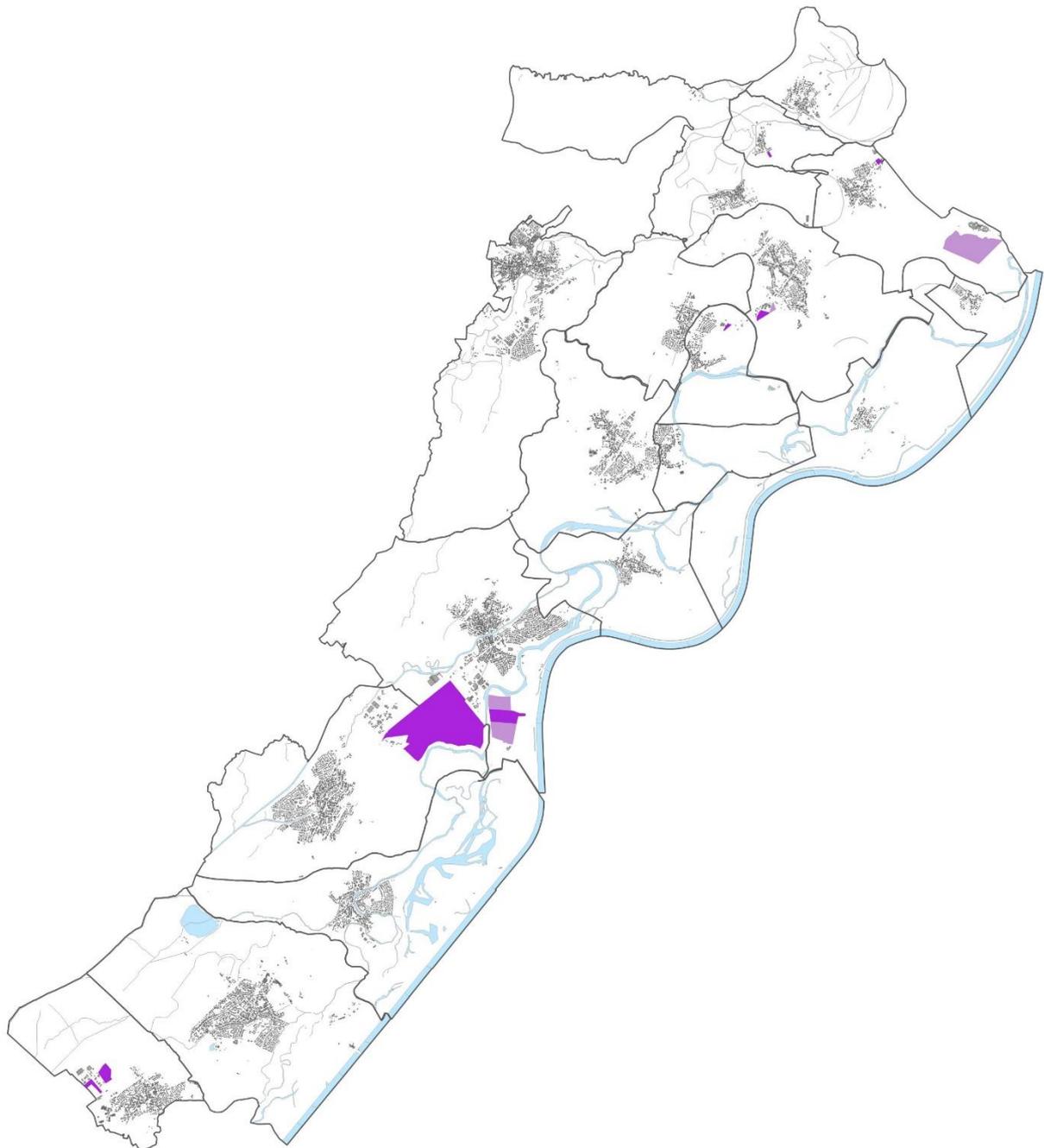
Commune	IAUX en extension	IIAUX en extension	Total en extension
Auenheim	0,9	-	0,9
Dahlunden	-	-	-
Drusenheim	15,7 (+64,9) <sup>10</sup>	31,1	46,8
Forstfeld	-	-	-
Fort-Louis	-	-	-
Gambsheim	-	-	-
Herrlisheim	- (+101,1)	-	-
Kauffenheim	0,6	-	0,6
Kilstett	10,1	-	10,1
Leutenheim	-	-	-
Neuhaeusel	-	-	-
Offendorf	-	-	-
Roeschwoog	2,8	1,4	4,2
Roppenheim	1	46	47
Rountzenheim	-	-	-
Sessenheim	-	-	-
Soufflenheim	-	-	-
Stattmatten	-	-	-
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>31,1</b>	<b>78,5</b>	<b>109,6<sup>11</sup></b>

<sup>10</sup> Les surfaces de 64 ha à Drusenheim et 101 ha à Drusenheim doivent être nuancées : une part importante ne pourra pas être urbanisée, tel que cela est détaillé dans la partie précédente (analyse au cas par cas des zones de développement économique).

<sup>11</sup> Le SCoT de la Bande Rhénane Nord considère que les terrains de la société DOW, situés sur la commune de Drusenheim à l'Est du cours d'eau du Kreuzrhein font partie des zones d'activités économiques existantes. Ils représentent environ 47 ha classés en IAUX et en IIAUX au PLUi (classés UX et IAUX dans le PLU de Drusenheim). Les 80 ha maximum de zones d'activités économiques nouvelles, définies au PADD du PLUi, en cohérence avec le SCoT, ne tiennent donc pas compte de ces 47 ha, qui sont à retrancher du total des 109 ha.

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 renouvellement de l'enveloppe urbaine (notamment la reconversion d'une friche d'activités dans le cas présent).

Carte n°10. Zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques



**Légende**

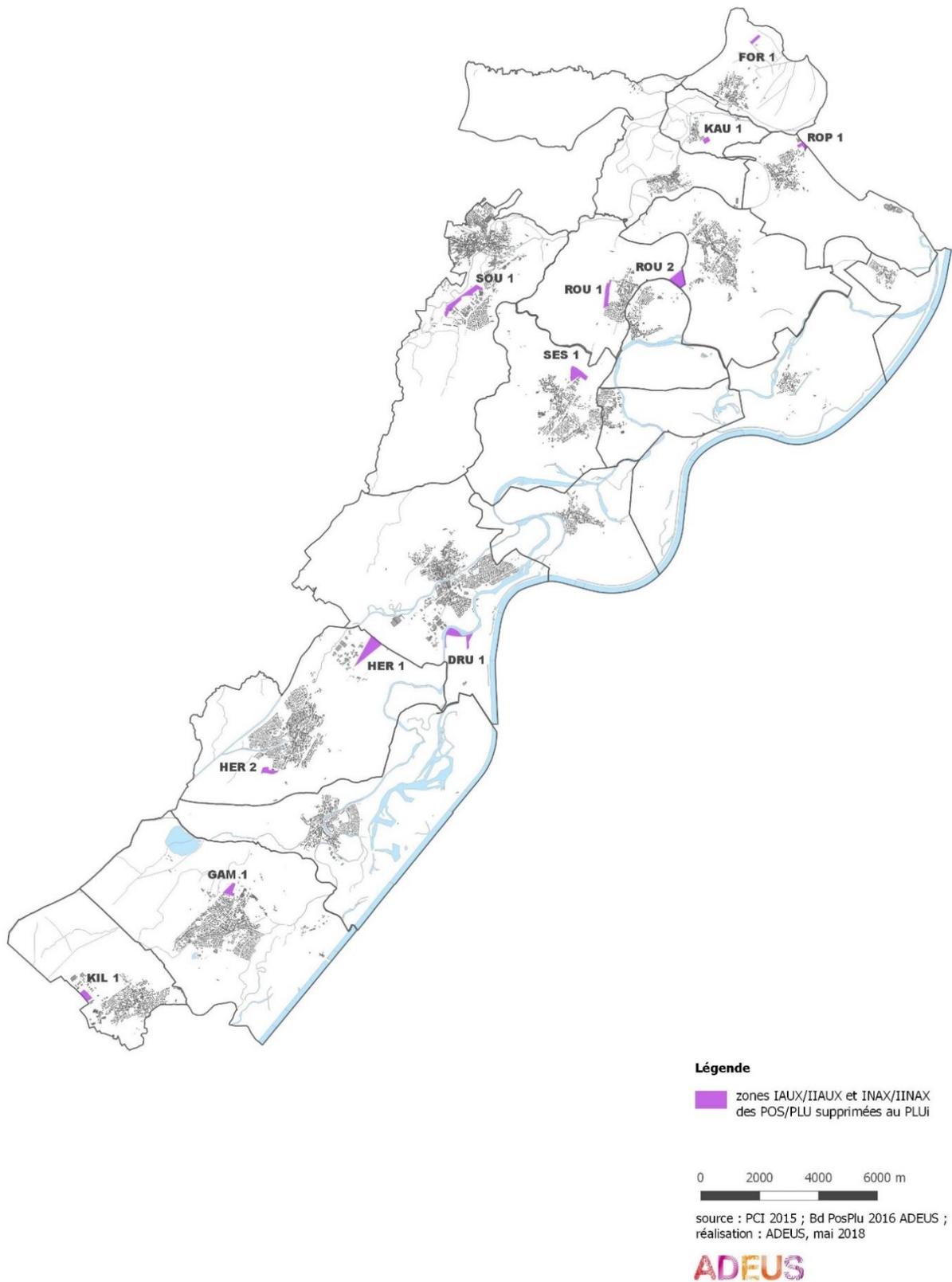
- IAUX
- IIAUX

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, mai 2018

**ADEUS**

**Carte n°11. Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal**



*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**

<b>Commune</b>	<b>Motivations de suppression et de changement de vocation et/ou de périmètre de zones à urbaniser</b>
Auenheim	-
Dahlunden	-
Drusenheim	DRU1 : inondations, zones humides
Forstfeld	FOR1 : préservation des espaces naturels
Fort-Louis	-
Gambsheim	GAM1 : inondations
Herrlisheim	HER1 : inondations, risques technologiques (PPRT Rhône Gaz) et zones humides HER2 : mise en cohérence avec les dispositions économiques du SCoT de la Bande Rhénane Nord
Kauffenheim	KAU1 : préservation des terres agricoles
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.*

### **1.3 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 PLUi intercommunal (zones UE et NL notamment) permettent aujourd'hui de répondre en grande partie aux besoins identifiés du territoire, ce qui justifie les surfaces limitées en extension.

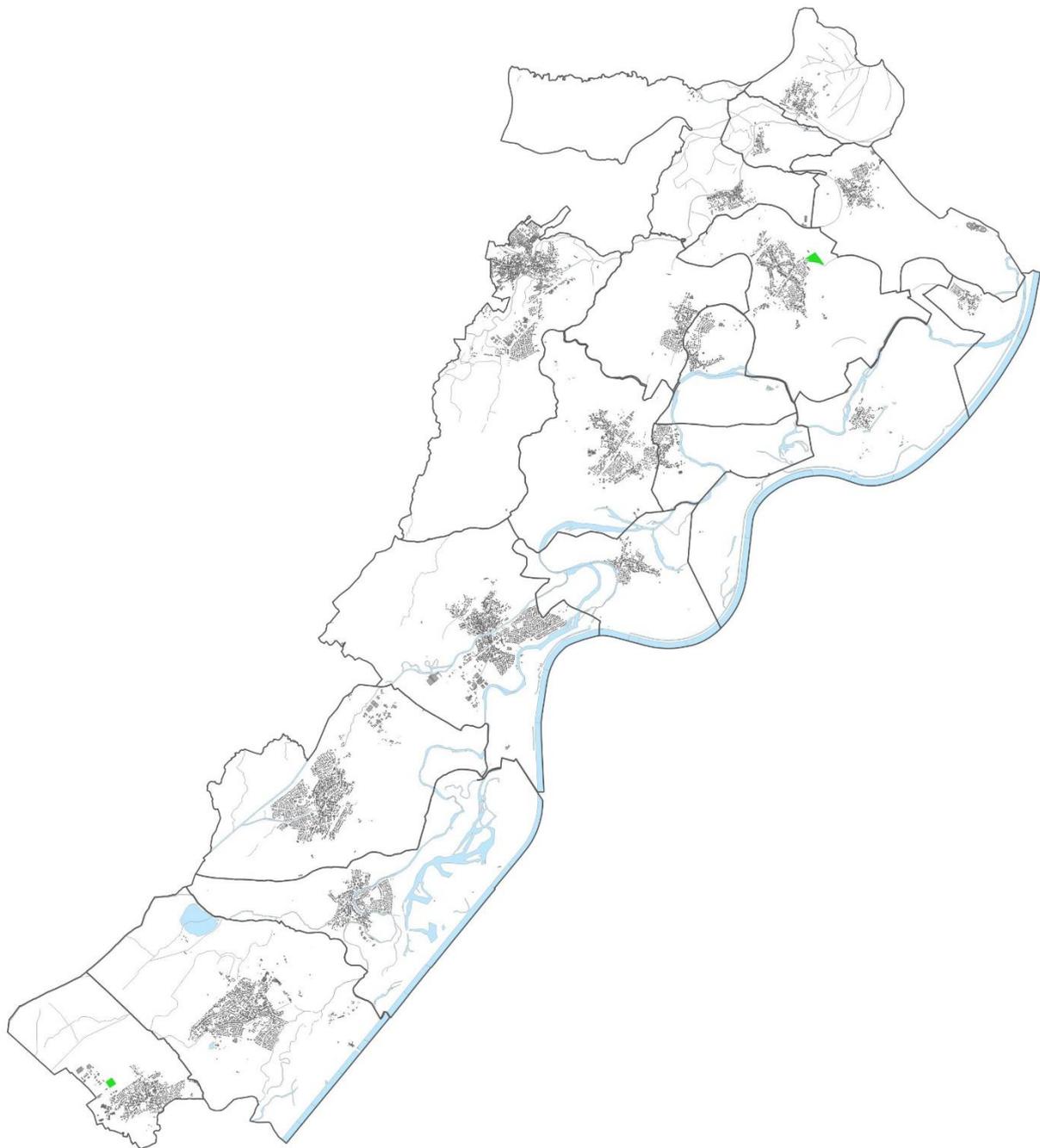
Le PLUi a également déclassé plusieurs zones NA/AU à vocation d'équipements des POS/PLU dont la localisation et/ou les surfaces ne correspondaient plus aux besoins actuels (la superficie totale des zones à urbaniser à vocation d'activités d'équipements dans les documents d'urbanisme actuels est d'environ 47 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 40 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	-	-	-
Dahlunden	-	-	-
Drusenheim	-	-	-
Forstfeld	-	-	-
Fort-Louis	-	-	-
Gamsheim	-	-	-
Herrlisheim	-	-	-
Kauffenheim	-	-	-
Kilstett	2,4	-	2,4
Leutenheim	-	-	-
Neuhaeusel	-	-	-
Offendorf	-	-	-
Roeschwoog	4,4	-	4,4
Roppenheim	-	-	-
Rountzenheim	-	-	-
Sessenheim	-	-	-
Soufflenheim	-	-	-
Stattmatten	-	-	-
<b>Total Pays Rhénan</b>	<b>6,8</b>	<b>-</b>	<b>6,8</b>

Carte n°12. Zones d'urbanisation future à vocation d'équipements



**Légende**

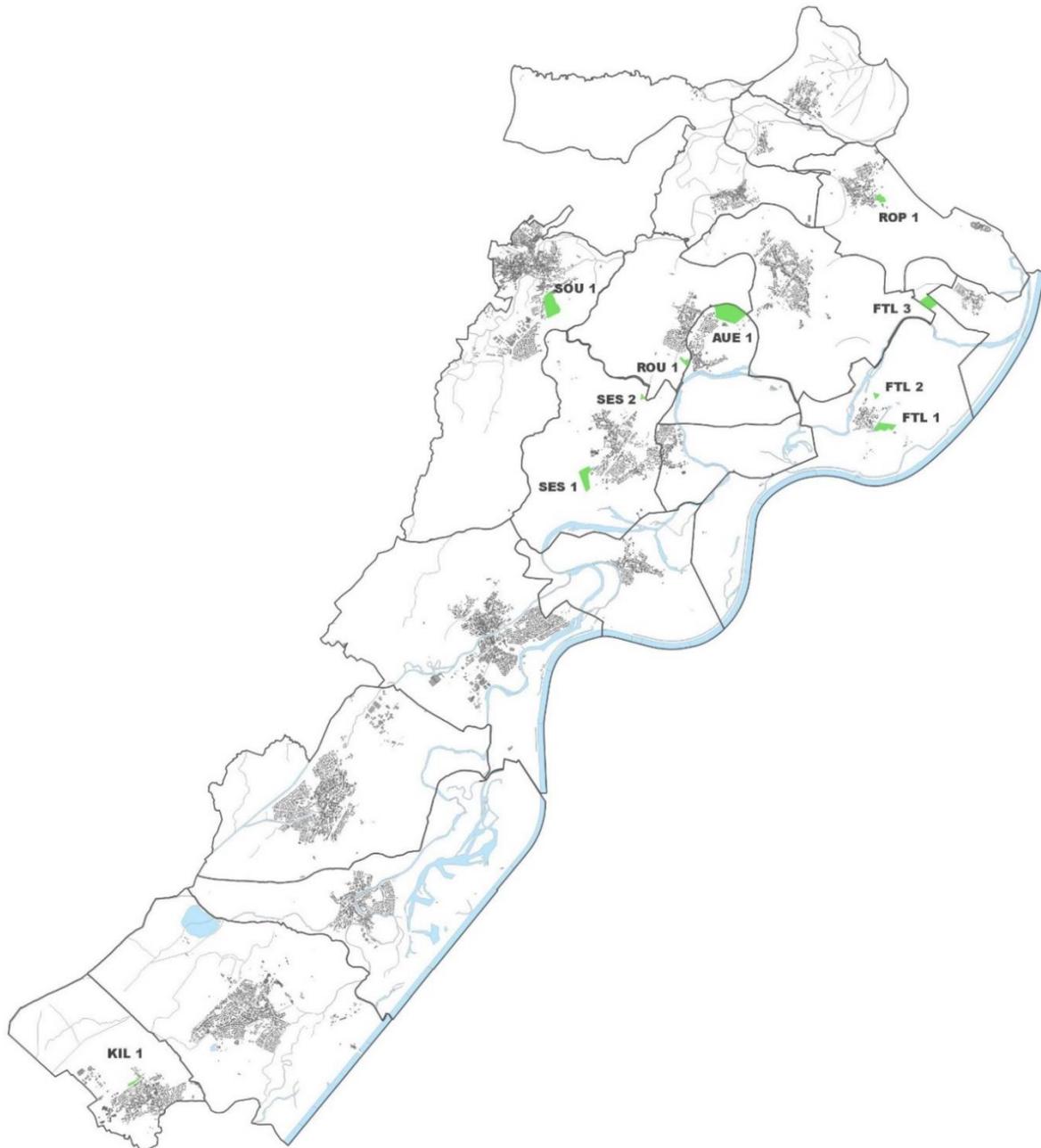
- IAUE
- IIAUE

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, mai 2018



**Carte n°13. Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal**



**Légende**

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

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ; Bd PosPlu 2016 ADEUS ; réalisation : ADEUS, mai 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	KIL1 : préservation des terres agricoles
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.*

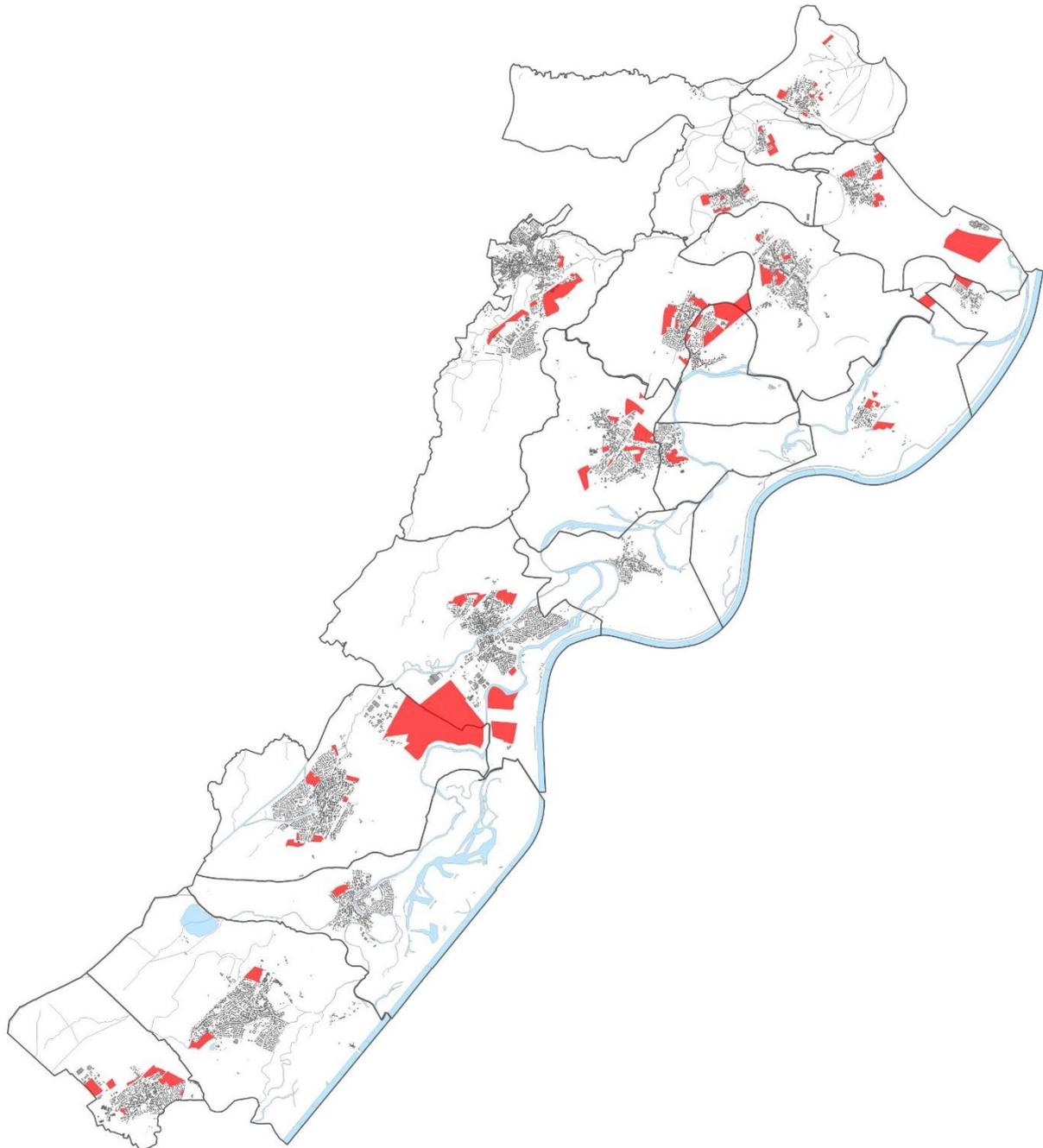
## 1.4 Synthèse

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 requestionnement 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 134 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.**

Type de zones (vocation)	Surface totale dans les documents d'urbanisme antérieurs (en ha)	Surface totale inscrite au PLUi (en ha)
Habitat	140	115
Activités économiques	178	109
Equipements	47	7
<b>Total</b>	<b>365</b>	<b>231</b>

Carte n°14. Zones d'urbanisation future non encore aménagées dans les POS-PLU en vigueur



**Légende**

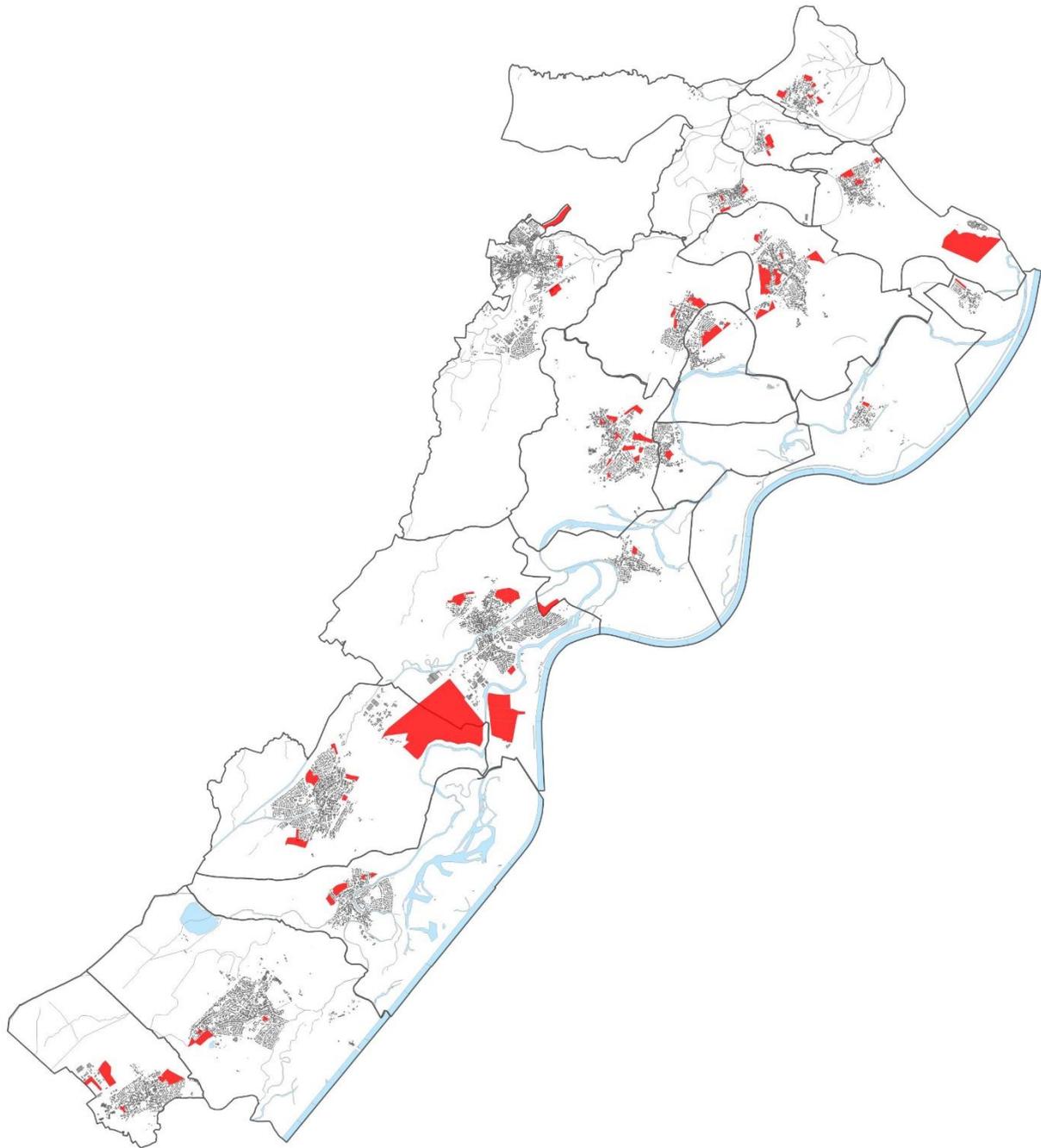
 zones AU et NA non aménagées  
inscrites dans la Bd Pos Plu

0 2000 4000 6000 m

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

**ADEUS**

Carte n°15. Zones d'urbanisation future prévue dans le PLU intercommunal



**Légende**

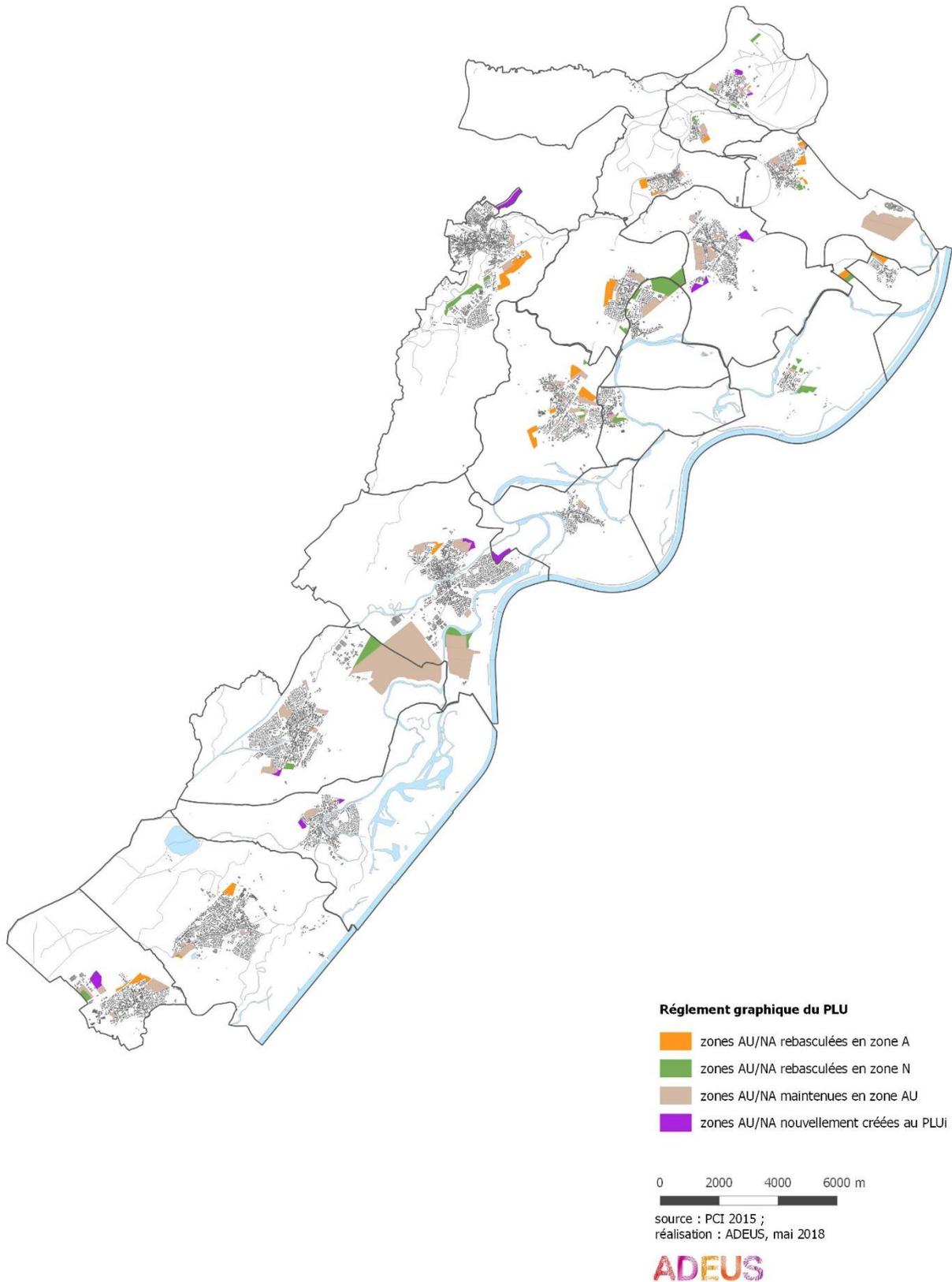
 ensemble des zones AU du PLU

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, mai 2018

**ADEUS**

Carte n°16. 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>12</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 et ses proches alentours, les prairies à Œillettes superbes de Soufflenheim et la roselière de

---

<sup>12</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.

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, les 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 du projet de PPRI de la Moder et du porté à connaissance pour les communes de Kilstett et de Gambenheim (bassin de l'III), secteurs inondables au 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>13</sup> ;

Les caractéristiques définies ici sont celles du territoire au moment de l'élaboration du PLUi. 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 PLUi, **les zones de sensibilités environnementales représentaient environ 12000 ha soit près de 75 % du territoire du Pays Rhénan** (72 % en zone « ++ » et 3 %<sup>14</sup> en zone « + »).

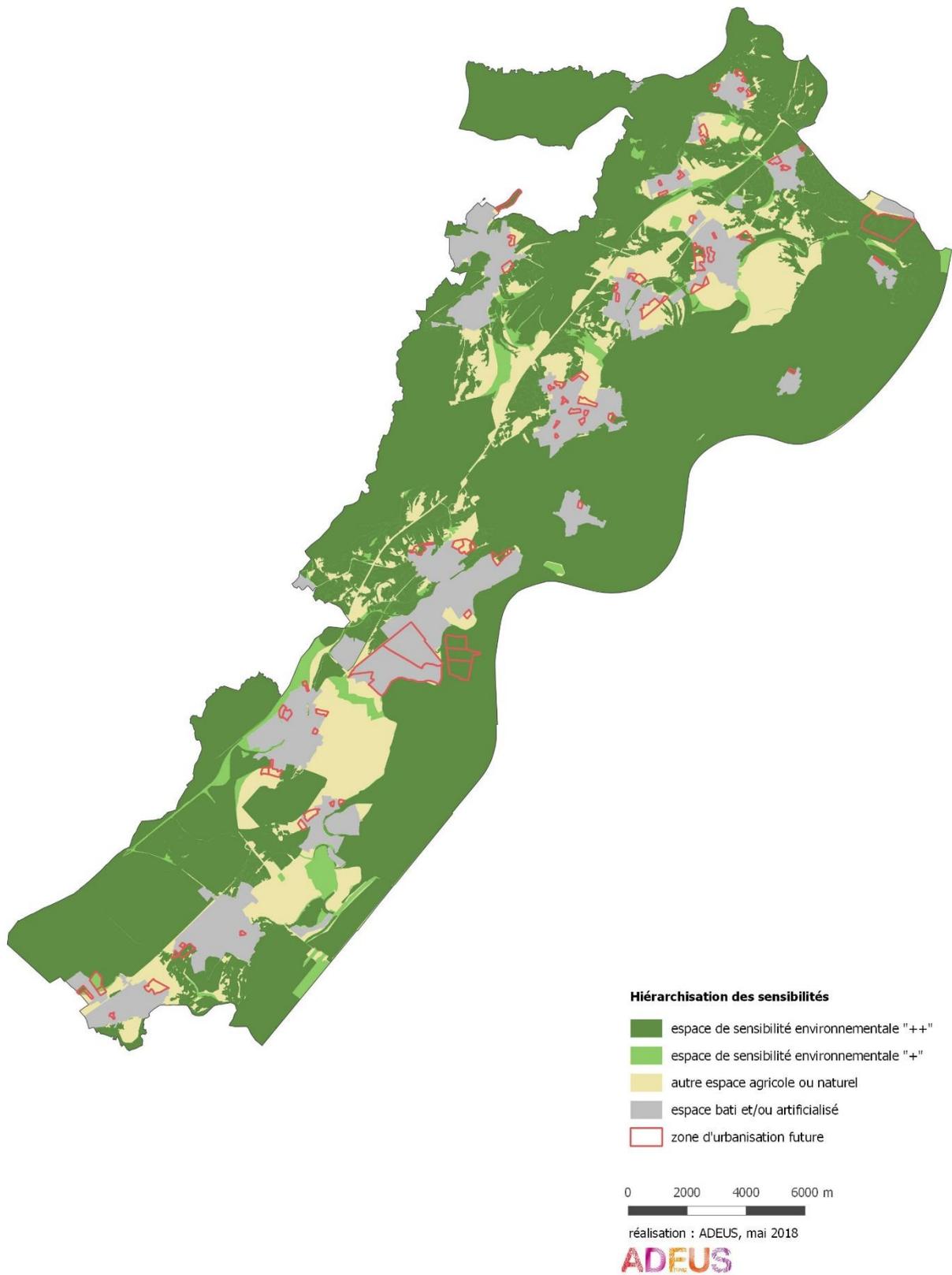
L'ensemble des zones AU du PLUi évitent ces secteurs de sensibilités environnementale à l'exception des cas énoncés et motivés ci-après.

---

<sup>13</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).

<sup>14</sup> Lorsque un périmètre de sensibilité « + » était également couvert par une sensibilité « ++ », c'est cette dernière qui a été représentée sur la carte et comptabilisée dans les pourcentages énoncés.

Carte n°17. Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



### 2.1.1 Zone AU située au sein d'une zone inondable

#### ▪ Gamsheim – secteur du « Baumgarten »

La commune de Gamsheim constitue un pôle principal au SCoT de la Bande Rhénane Nord ce qui lui confère une responsabilité importante dans le développement du territoire. Elle se situe au Sud du Pays Rhénan, dans un secteur géographique particulièrement dynamique et attractif, aux portes de l'Eurométropole de Strasbourg. La commune bénéficie également d'une gare, de nombreux services et équipements, et d'un nombre important d'emplois (environ 10% des emplois de la Communauté de Communes). Compte-tenu de ces caractéristiques, Gamsheim a vocation à accueillir une part importante de la croissance démographique du territoire, car elle répond à de nombreuses orientations du PADD du PLUi, du SCoT de la Bande Rhénane Nord et plus globalement de politiques publiques portées par de nombreux acteurs, notamment l'Etat : articulation de l'urbanisation avec les transports collectifs, recherche de proximité (habitants-emplois-services), animation des bourgs etc.

La commune est concernée par les sensibilités environnementales suivantes, dans et en limite immédiate de son enveloppe urbaine :

- PAPI de la Zorn et du Landgraben ;
- PPRI de la Moder ;
- Porter à connaissance faisant état d'aléas inondations par submersion de l'III ;
- Périmètre de protection de captage d'eau potable.

Ces divers périmètres « cernent » la zone urbanisée, empêchant toute extension de l'enveloppe urbaine.

Afin de tenir compte de ces sensibilités, l'ensemble des zones à urbaniser préalablement inscrites (environ 14 ha) ont été supprimées :

- Zone à urbaniser en entrée Est, route du Rhin (environ 2 ha) ;
- Zone à urbaniser en entrée Nord, RD468 (environ 7 ha) ;
- Zone à urbaniser en en entrée Sud-Ouest (environ 5 ha).

Aussi, l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine a été optimisée par :

- Une augmentation générale des droits à construire, permettant une densification du bâti ;
- Un classement de près de 2 ha de dents creuses en IAU, assortie d'orientations d'aménagement et de programmation permettant un aménagement d'ensemble optimal.

Cette optimisation au sein de l'enveloppe urbaine permet de répondre en partie aux besoins de développement de la commune, mais sont insuffisants compte-tenu de son rôle de pôle principal.

Le PLUi inscrit une zone d'urbanisation future d'environ 6 ha dans le secteur dit « Baumgarten » au Sud-Ouest du bourg. Il s'agit d'une zone d'intérêt stratégique, à la fois pour la commune de

Gamsheim et plus généralement pour la Communauté de Communes du Pays Rhéna du fait du rôle de Gamsheim pour le territoire (cf. explications précédentes). Cette zone répond également à un enjeu local fort. Elle correspond à un maillon indispensable du schéma de développement du Sud de la commune, mis en œuvre depuis plusieurs décennies. L'extension spatiale de cette dernière s'est en effet principalement réalisée sur sa moitié Sud (secteurs d'habitat, nouveaux équipements culturels et sportifs etc.), autour de l'axe structurant de la rue de la Dordogne. Cet axe doit se prolonger, via la zone du Baumgarten, par une voie nouvelle reliant la Route Nationale en sortie de bourg. Actuellement, le prolongement de la rue de la Dordogne s'effectue à travers un tissu urbain dense et des voies sinueuses et inadaptées par rapport au rôle de cet axe dans le fonctionnement Sud de la commune (problèmes de sécurité, etc.). La réalisation de la zone du Baumgarten est indispensable pour permettre la finalisation de ce schéma urbain d'ensemble.

La zone d'urbanisation future se situe dans un secteur d'aléa faible à moyen. Elle comprend un linéaire d'aléa fort le long du fossé traversant la zone, sur une longueur d'environ 100 m et une épaisseur d'environ 20 m. La zone à urbaniser du Baumgarten comprend une orientation d'aménagement et de programmation, intégrant des dispositions spécifiques tenant compte de l'aléa. Elles doivent permettre d'assurer la sécurité des biens et des personnes exposées et de limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Elles visent également à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval et en amont.

#### ▪ **Roppenheim – secteur du pôle commercial**

Le pôle commercial de Roppenheim représente une véritable spécificité du Pays Rhéna. Il est identifié au SCoT de la Bande Rhénane Nord comme un pôle économique majeur à développer.

Toutefois, le projet de PPRI de la Moder identifie dans ce secteur des aléas inondations moyen à fort. Ces aléas sont liés notamment à l'effacement de la digue de Neuhausel. Pour cette raison, le PLUi classe l'intégralité du secteur en réserve foncière IIAUX, non urbanisable en l'état.

#### ▪ **Autres zones**

Quelques autres zones AU sont également concernées par des zones inondables :

- Des zones AU situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, pouvant être urbanisées sous conditions ;
- Des zones en extension de l'enveloppe urbaine, répondant à des enjeux urbains locaux, et maintenues dans le PLUi dans l'attente de l'évolution du projet de PPRI de la Moder, vers son approbation.

## 2.1.2 Zone AU située au sein d'une zone humide

### ▪ Drusenheim – secteur à l'Est du Kreuzrhein

Le PLUi inscrit environ 46 ha de réserves foncières à moyen/long terme à l'Est du cours d'eau du Kreuzrhein. Ce secteur est directement lié au pôle économique majeur de Drusenheim-Herrlisheim, et plus particulièrement au développement de l'entreprise DOW, et à un potentiel raccordement futur de la zone à la darse portuaire de Drusenheim. Les motivations de ce projet de pôle économique majeur figurent dans les explications des choix du PADD (*partie « développement économique »*).

Le projet de zone d'activité économique sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), approuvée et créée par le Conseil Communautaire le 9 avril 2018. Il a fait l'objet d'un diagnostic et d'études préalables en 2016-2017, incluant notamment un diagnostic environnemental. Le projet comprend également une étude d'impact sur l'environnement, à la base du processus d'évaluation environnementale (première version en avril 2017, actualisée en janvier 2018). Ces études portent sur un périmètre élargi, allant au-delà du seul périmètre de la ZAC. Il englobe notamment l'ensemble des terrains classés en réserve foncière dans le PLUi, à l'Est du Kreuzrhein. Le PLUi s'est appuyé sur ces études tout au long de son processus d'élaboration.

Le secteur de projet se situe au sein de zones à dominante humide (recensement en 2008 par la Région Alsace) et d'une zone humide remarquable (recensement de 1995 du Conseil Départemental du Bas-Rhin repris dans le SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021). Selon le SDAGE, « *Dans les zones humides remarquables, les décisions administratives impactées par le présent SDAGE interdiront toute action entraînant leur dégradation tels que les remblais, excavations, étangs, gravières, drainage, retournement de prairies, recalibrages de cours d'eau\*, etc. sauf dans le cas d'aménagements ou de constructions majeurs d'intérêt général, ou si le pétitionnaire démontre que son projet ne dégradera pas les fonctionnalités et la qualité environnementale de la zone humide concernée* », (orientation T3 07.4.5 D1).

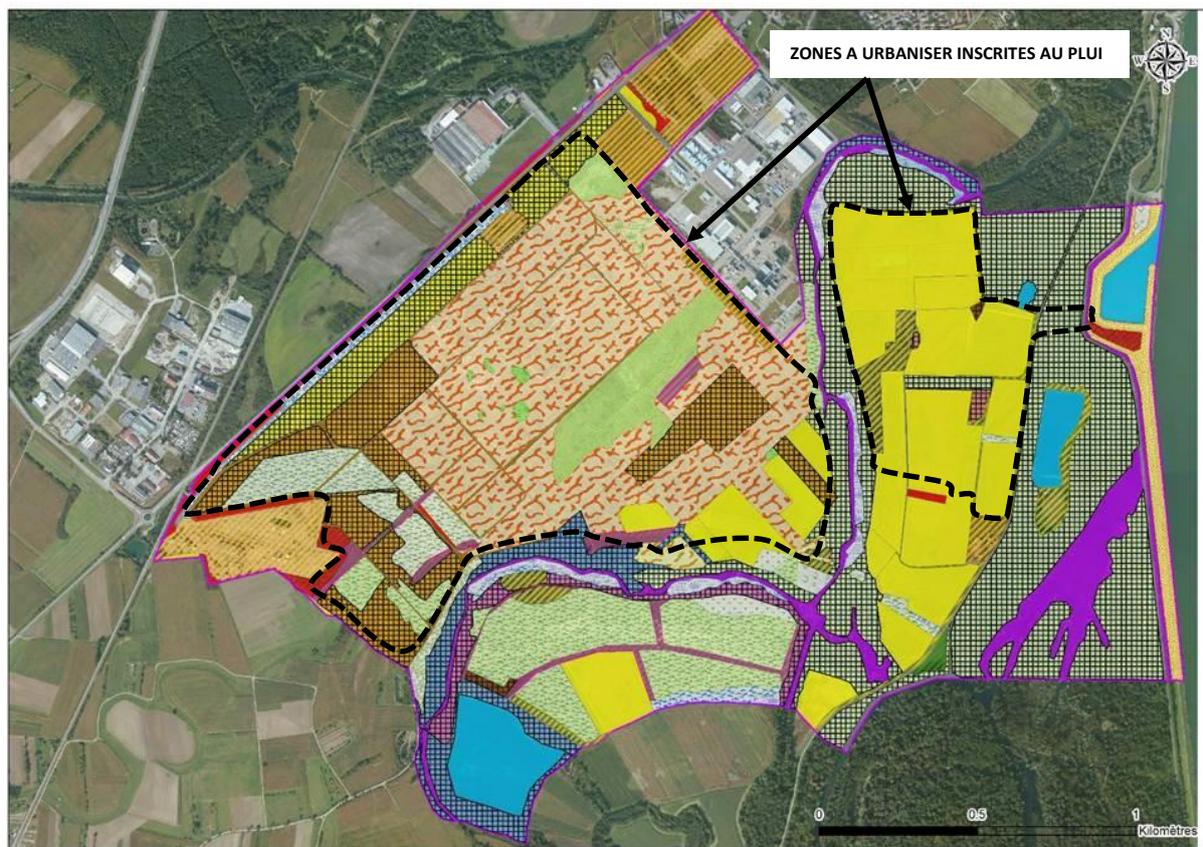
Il se situe également au sein de la ZPS « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » et de la ZSC « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » (*cf. évaluation environnementale, partie « Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones Natura 2000 »*).

Les études environnementales de la ZAC comportent un inventaire des habitats et espèces (faunistiques et floristiques) observés sur le site. Elles ont également fait l'objet d'un diagnostic des zones humides du secteur (analyse de la végétation et pédologique) afin de permettre leur délimitation précise. Les cartes suivantes sont extraites de l'étude d'impact du projet (version janvier 2018). La première montre les habitats au sein du périmètre d'étude, la seconde délimite les zones humides et la troisième propose une synthèse des niveaux d'enjeux. Ces études font état que la zone à urbaniser prévue au PLUi à l'Est du Kreuzrhein est composée très majoritairement de grandes cultures et ne comprend quasiment aucune zone humide. Elle présente très majoritairement un « enjeu écologique faible ». Les espèces recensées sont « essentiellement communes et peu exigeantes ». Les secteurs présentant les enjeux écologiques les plus forts se situent en revanche périphérie de la zone : « Kreuzrhein et ses milieux associés (n°7) », « Forêt Domaniale d'Offendorf (n°11) et « Bord du Rhin (n°12) ». Afin de limiter les impacts du projet sur l'environnement, le PLUi reclasse en zone naturelle inconstructible près 8 ha de zones actuellement classées en zone « à urbaniser » au PLU de

Drusenheim, et situés au sein de zones à enjeu écologique « très fort ». En outre, l'épaisseur de la zone à urbaniser prévoyant une connexion éventuelle de la ZAEDH à la darse portuaire de Drusenheim a été réduite au minimum dans sa traversée de la bande forestière à l'Est.

Au final, le secteur concerné par la zone à urbaniser ne correspond pas aux critères de caractérisation des zones humides (végétation et pédologie). De ce fait il ne peut y avoir dégradation des fonctionnalités et de la qualité environnementale (orientation T3 07.4.5 D1 du SDAGE) de la zone dite « humide remarquable ».

Carte n°18. Les habitats naturels de la zone d'étude de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim



Source (carte et légende) : Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim, étude d'impact sur l'environnement, Artelia-Atelier Villes et Paysages-OGE, janvier 2018

**LEGENDE - HABITATS**

**Habitats forestiers**

- Chêne-ormie à frêne mature
- Boisement pionnier ouvert à Populus nigra des levées sèches
- Peupleraie des levées sèches à Peuplier noir du Ligstro-Populetum
- Formation riveraine de Saule blanc
- Forêt alluviale à Alnus glutinosa de l'Alno-Padion
- Recru d'Alnus glutinosa
- Saulaie blanche
- Petits bois, bosquets

**Fruticées**

- Fourré mixte des Prunetalia
- Saussaie marécageuse
- Mosaïque Fruticée des Prunetalia x Friche à Solidago gigantea

**Habitats prairiaux**

- Pré humide oligotrophe para-tourbeux basique, alliance du Molinion caeruleae
- Prairie mésohygrophile eutrophe fauchée
- Prairies maigres de fauche à Alopecurus pratensis et Sanguisorba officinalis
- Prairie mésophile de fauche de l'Arrhenatherion
- Végétation des Festuco-Brometea
- Pelouses ouvertes des digues du Rhin à Centaurea stoebe et Scrophularia canina
- Prairies de l'Arrhenatherion rudéralisée
- Bande enherbée eutrophe

**Habitats palustres**

- Roselière du Phragmiton australis
- Roselière du Phalaridon arundinaceae
- Mosaïque Roselière du Phragmiton australis x Saussaie marécageuse
- Végétation de ceinture des zones en eau - Jonchaie haute
- Mosaïque Jonchaie haute x Friche à Solidago gigantea

**Habitats aquatiques**

- Eaux douces
- Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp
- Rivières avec végétation du Ranuncion fluitantis

**Habitats anthropiques**

- Terrains en friche sur substrat sec - recru forestier
- Friche à Solidago gigantea
- Grande culture
- Alignement d'arbres
- Boisement rudéralisé à Robinier
- Plantations d'arbres feuillus

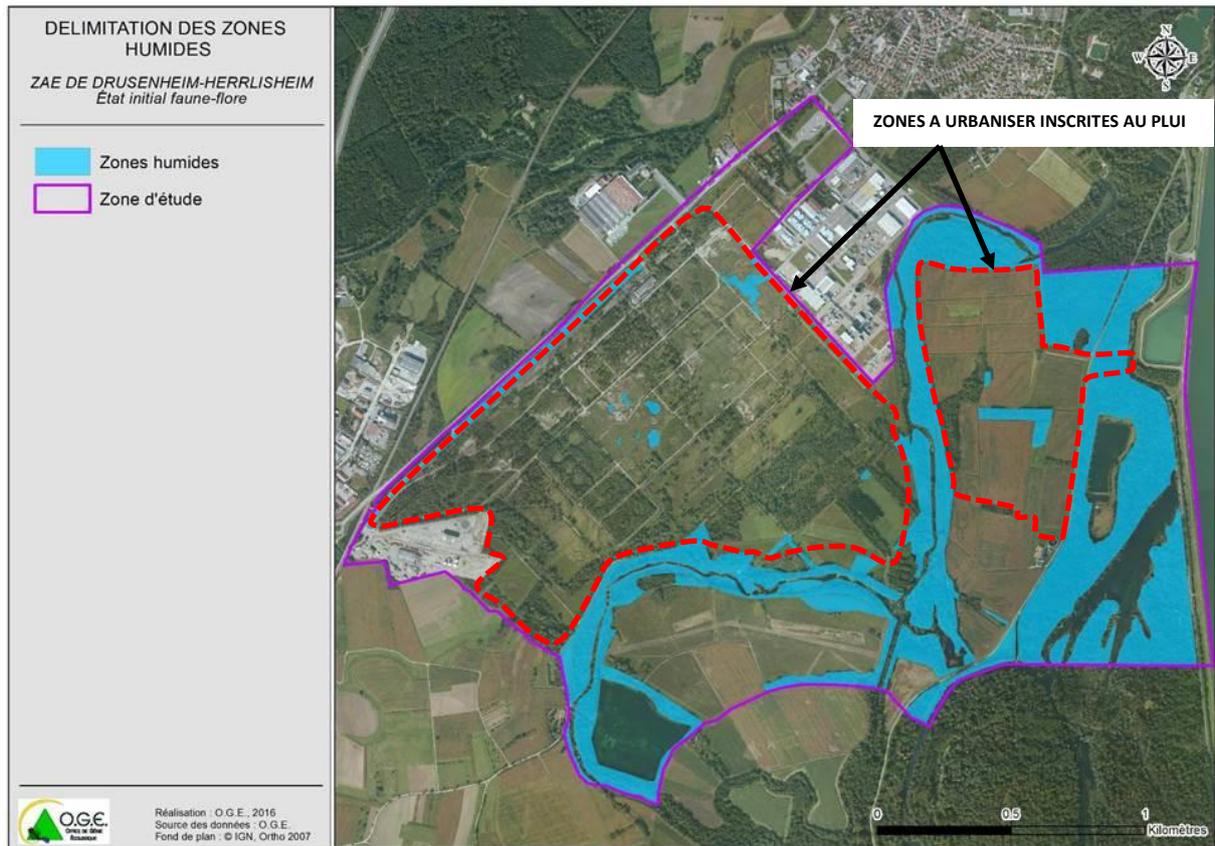
**Autres habitats**

- Chemin - Végétation rudérale xérophile
- Infrastructure routière
- Non cartographié
- Villes, villages et sites industriels
- Zone d'étude



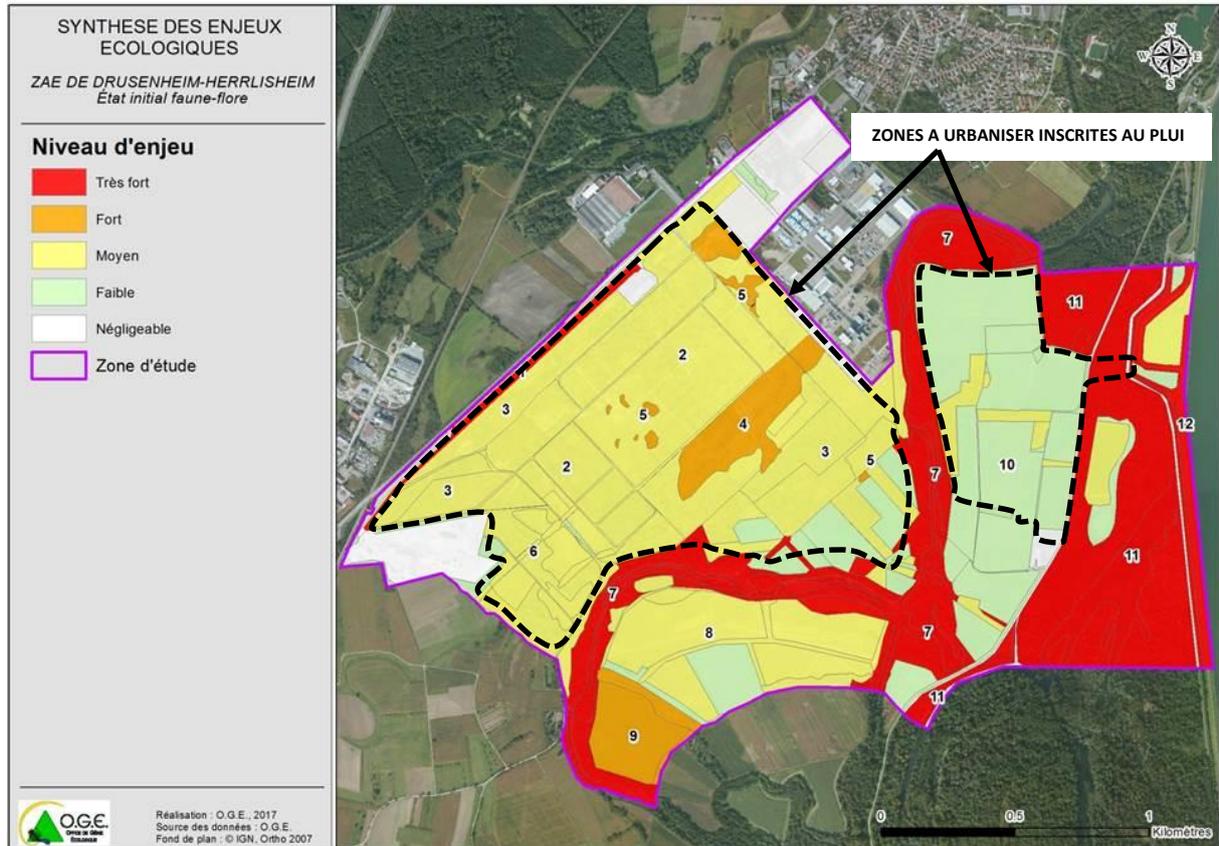
Réalisation : O.G.E., 2016  
 Source des données : O.G.E.  
 Fond de plan : © IGN, Ortho 2007

**Carte n°19. La délimitation des zones humides**



Source (carte et légende) : Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim, étude d'impact sur l'environnement, Artelia-Atelier Villes et Paysages-OGE, janvier 2018

**Carte n°20. La synthèse des enjeux écologiques**



Source (carte et légende) : Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim, étude d'impact sur l'environnement, Artelia-Atelier Villes et Paysages-OGE, janvier 2018

### 2.1.3 Zone AU située au sein d'un site Natura 2000

#### ▪ Soufflenheim - secteur d'entrée Nord

La commune de Soufflenheim constitue un pôle principal au SCoT de la Bande Rhénane Nord ce qui lui confère une responsabilité importante dans le développement du territoire. Il s'agit de la deuxième commune du Pays Rhénan d'un point de vue de son poids démographique et de son nombre d'emplois. La commune bénéficie également de nombreux services et équipements, qui rayonnent sur un bassin de vie élargi. Elle est aussi traversée par la voie ferrée désaffectée Haguenau-Rastatt, qui constitue un axe stratégique à préserver, en vue d'une éventuelle réutilisation à long-terme. Si tel était le cas, Soufflenheim serait la commune la plus importante du tracé, entre Haguenau et l'Allemagne. Compte-tenu de ces caractéristiques, Soufflenheim a vocation à accueillir une part importante de la croissance démographique du territoire, car elle répond à de nombreuses orientations du PADD du PLUi, du SCoT de la Bande Rhénane Nord et plus globalement de politiques publiques portées par de nombreux acteurs, notamment l'Etat : articulation de l'urbanisation avec les transports collectifs, recherche de proximité (habitants-emplois-services), animation des bourgs etc.

La commune est concernée par les sensibilités environnementales suivantes, dans et en limite immédiate de son enveloppe urbaine :

- PPRI de la Moder ;
- SAGEECE de la Sauer modélisant une crue centennale (hauteurs d'eau)
- Périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- Massif forestier de Haguenau ;
- Zone humide remarquable ;
- Arrêté de protection du biotope ;
- Réservoir de biodiversité au SRCE ;
- ZPS de la Forêt de Haguenau.

Ces divers périmètres « cernent » la zone urbanisée, empêchant quasiment toute extension de l'enveloppe urbaine.

Afin de tenir compte de ces sensibilités, l'ensemble des zones à urbaniser préalablement inscrites (environ 27 ha), et concernées par ces sensibilités ont été supprimées :

- Zone à urbaniser pour l'extension de la zone d'activités (environ 10 ha) ;
- Zone à urbaniser pour l'extension d'équipements de sports-loisirs (environ 5,5 ha) ;
- Zone à urbaniser pour l'extension d'une zone d'habitat, rue des Champs (environ 1,5 ha)
- Zone à urbaniser pour l'extension d'une zone mixte, rue du Chemin de Fer et rue de Rountzenheim (environ 10 ha).

En parallèle, afin de permettre le développement futur de la commune, le PLUi crée différents leviers permettant d'optimiser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine :

- Une augmentation générale des droits à construire, permettant une densification du bâti. Toutefois, plus qu'ailleurs, ce potentiel de densification restera probablement limité car Soufflenheim constitue déjà la commune présentant la plus forte densité bâtie. Les dents creuses y sont également très limitées, en comparaison aux autres pôles du territoire (*cf. diagnostic*) ;
- Une mobilisation des friches économiques. Compte-tenu de son riche passé industriel, Soufflenheim compte plusieurs friches de taille importante, en particulier la friche « Didier » (rue de la Gare) et la friche « Céramiques Culinaires de France » (rue du Chemin de fer). Le PLUi fixe comme une priorité le renouvellement urbain de ces deux sites, et encadre leur évolution par des orientations d'aménagement et de programmation. Ces secteurs sont concernés par des problématiques de sites et sols pollués à résoudre préalablement. Cela rend incertain leur évolution à court terme.

En complément, le PLUi inscrit également une réserve foncière à long terme, rue des Pierres à l'Est de la commune. Cette zone se situe actuellement sur les seuls terrains non concernés par la modélisation de crue centennale du SAGEECE de la Sauer. Toutefois, compte-tenu de sa topographie, il est possible que celle-ci soit impactée par des aléas inondations dans le cadre de l'élaboration d'un futur PPRI.

Compte-tenu de ces différentes incertitudes, et au regard du rôle important de la commune de Soufflenheim pour le territoire, le PLUi inscrit une réserve foncière à long terme complémentaire, en entrée Nord de la commune, route de Koenigsbrück. Elle doit permettre d'offrir une alternative, notamment dans le cas de difficultés de mobilisation des friches urbaines.

Il s'agit d'une zone IIAU, qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Lors de cette procédure, la prise en compte des incidences environnementales sera précisée et intégrée dans les différentes pièces du PLUi. Toutefois, afin de limiter les incidences environnementales, le PLUi a d'ores et déjà défini la limite de la zone IIAU en recul de 30 m de la limite de la forêt de manière à conserver l'espace de lisière en zone naturelle inconstructible.

## 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.

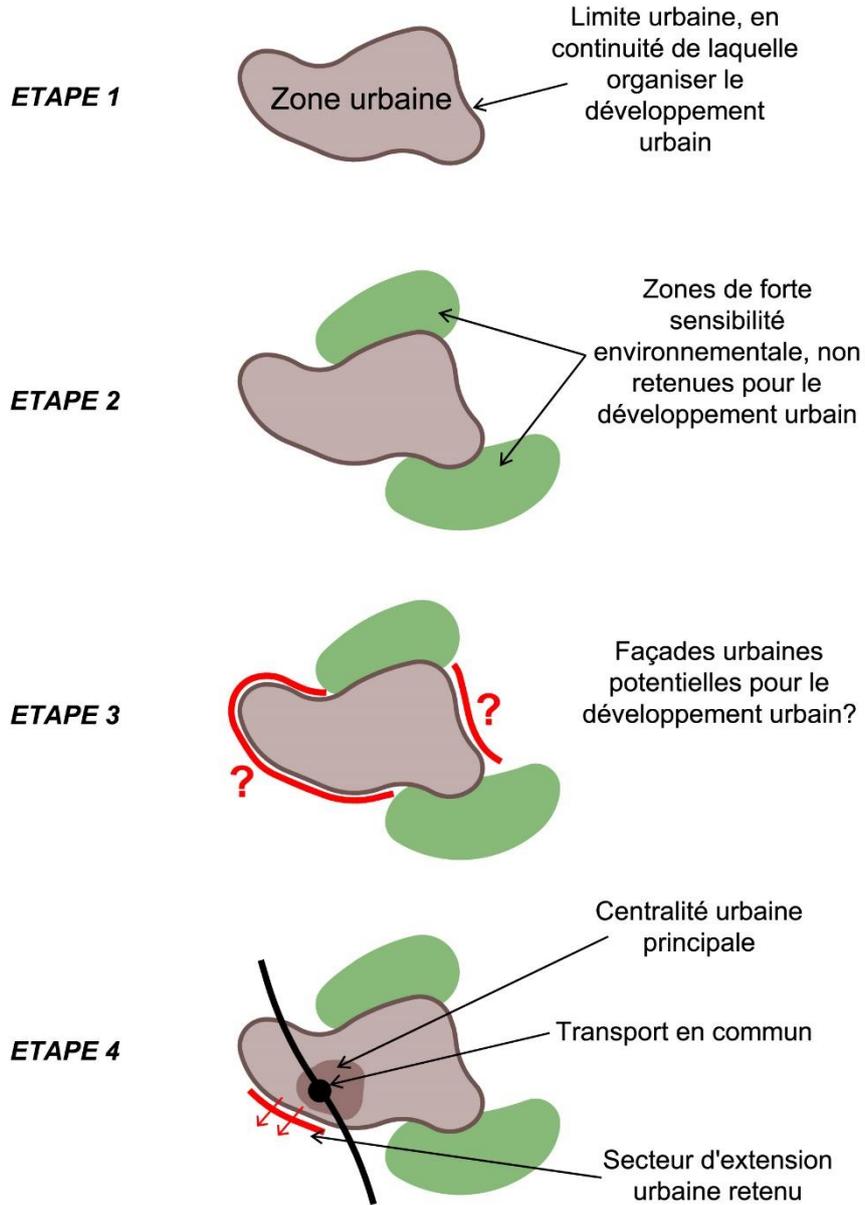
Ce principe de continuité urbaine amène très rapidement à se poser la question : **sur quelle façade de la zone agglomérée organiser le développement urbain futur** (cf. carte suivante, étape 1) ?

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 suivante, étape 2). Dans le Pays Rhéna, 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 suivante, étape 3) : ce sont alors les critères de localisation énoncés précédemment qui ont conduit aux choix de zonages retenus (cf. carte suivante, étape 4).

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

Carte n°21. 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 PLUi 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.

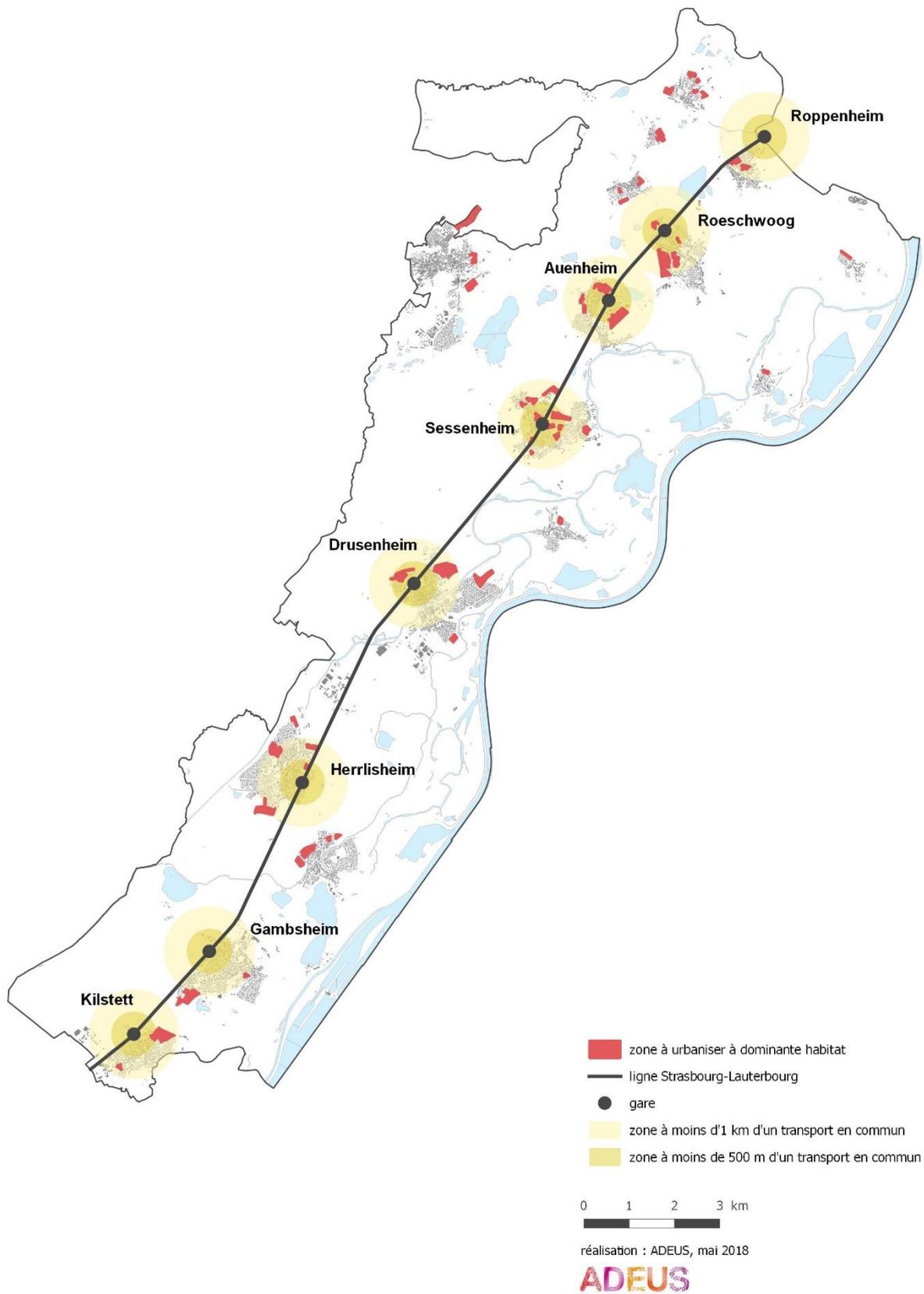
Toutefois, les nombreuses sensibilités environnementales du territoire ne permettent pas d'augmenter davantage les surfaces de zones AU à proximité des gares. C'est le cas notamment à Drusenheim, Gamsheim et Herrlisheim, trois pôles principaux du territoire.

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°22. 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.

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

---

Les principes de découpage en zone des espaces destinés à accueillir les extensions urbaines reprennent la même logique que les zones U, à quelques différences significatives près. En effet, il ne s'agit pas ici de s'appuyer sur les formes urbaines ou les destinations des occupations du sol existantes pour déterminer les besoins réglementaires et le zonage qui les traduisent, puisque par définition, il n'existe aucune urbanisation dans les secteurs d'extension (sauf des constructions isolées dans quelques rares cas de figure). Pourtant, l'approche reste la même. On définit tout d'abord les formes urbaines souhaitées et on crée le secteur de zone et le cadre réglementaire qui les déterminent. De même, on identifie les besoins de cadre réglementaire spécialisé (par exemple extensions à vocation d'activités économiques, d'équipements, de loisirs, etc.) et on crée une fois encore les secteurs (ou les zones) d'urbanisation future spécialisés nécessaires à la traduction de cette volonté et de ce besoin.

Les principes de délimitation des zones AU tiennent compte du contexte géographique et des objectifs urbains et environnementaux de chacune des zones d'extension. Cela amène des différences de délimitation d'un groupe de zones à un autre.

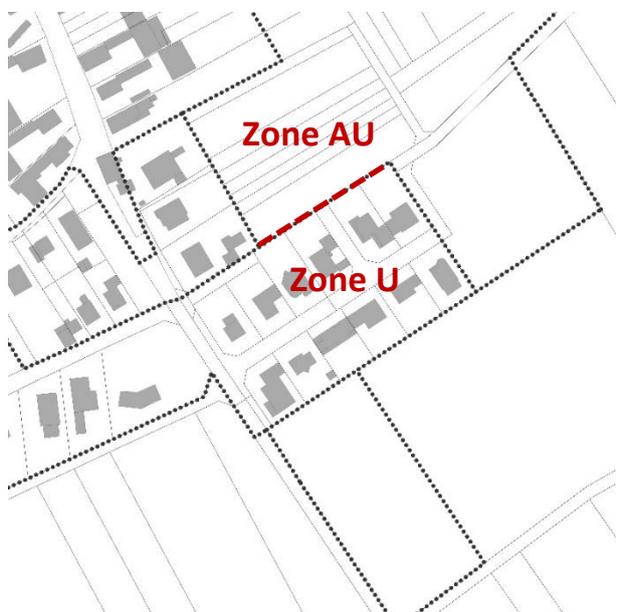
### 3.1 Principes de délimitation en fonction des tissus urbains adjacents

Deux principales situations vis-à-vis des tissus urbains adjacents sont rencontrées au moment de délimiter la zone AU : l'existence d'une limite nette d'une part, et d'une limite imprécise d'autre part.

- **Cas 1 : existence d'une limite nette**

Cette situation se rencontre généralement au contact d'un parcellaire préalablement remanié, tels que lotissements pavillonnaires, secteurs d'habitat collectif, d'équipements, etc. Dans ce cas, le périmètre de la zone AU est principalement défini sur la limite arrière des parcelles de l'opération concernée. Cela permet de garantir une continuité urbaine avec les tissus existants et d'optimiser le foncier au sein de la future opération (et ainsi éviter la formation de délaissés).

**Carte n°23. Illustration du cas n°1 (extrait du règlement graphique)**



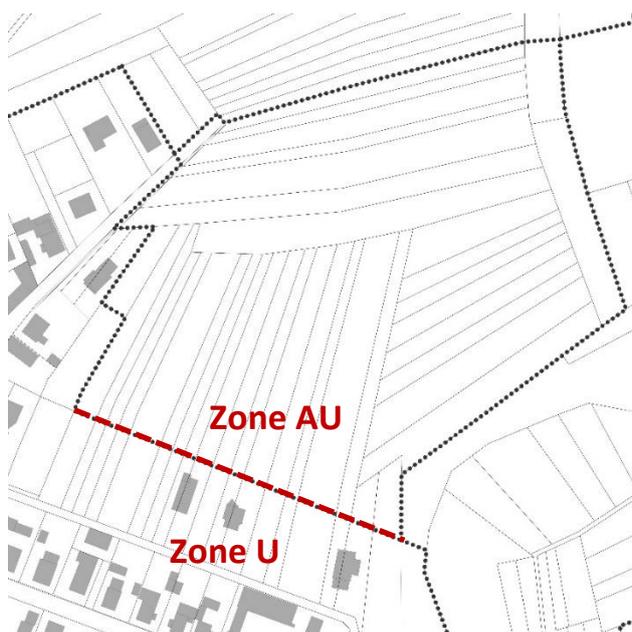
- **Cas 2 : existence d'une limite imprécise du fait d'une structure parcellaire hétérogène, non remaniée**

Cette situation, qui nécessite parfois de couper des parcelles déjà bâties organisées en longueur, rend plus complexe les choix de délimitation des zones AU. Ces derniers visent au maximum à venir « chercher » la continuité urbaine avec l'existant. Généralement, le choix de limite s'est porté de façon à laisser une profondeur de parcelle suffisante pour préserver un espace de transition à l'arrière des constructions existantes et permettre à minima l'extension de celles-ci, voire l'implantation d'une nouvelle construction en second rang. Dans ce cas, les profondeurs depuis la rue devaient rester raisonnables, afin de permettre une optimisation du foncier dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone AU.

Lorsque, par exception, une construction était en net recul par rapport à celles des parcelles voisines, les principes évoqués précédemment n'ont pas été respectés et la limite de la zone AU a été positionnée au plus près de ladite construction.

Inversement, au sein de la zone AU, la délimitation de la zone devait permettre des profondeurs constructibles cohérentes depuis les voies des futurs quartiers, tout en maîtrisant la consommation foncière globale de ces zones : cela nécessita l'intégration de fonds de parcelles de zones urbaines existantes lorsque ces dernières étaient particulièrement allongées (parcelles traditionnelles en lanières).

**Carte n°24. Illustration du cas n°2 (extrait du règlement graphique)**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement graphique viennent dans certains cas apporter des dispositions complémentaires afin de permettre la gestion de ces transitions entre les zones urbaines existantes et les nouveaux quartiers, par exemple par rapport aux nuisances ou à la qualité paysagère : diminution graduelle des densités bâties vers ces zones de transition, zones tampons non constructibles, aménagement d'espaces verts, etc.

### **3.2 Principes de délimitation en fonction du contexte géographique**

Les principes de délimitation des zones AU sont motivés selon plusieurs catégories de contextes géographiques. Dans certains cas, ces contextes peuvent s'additionner en partie.

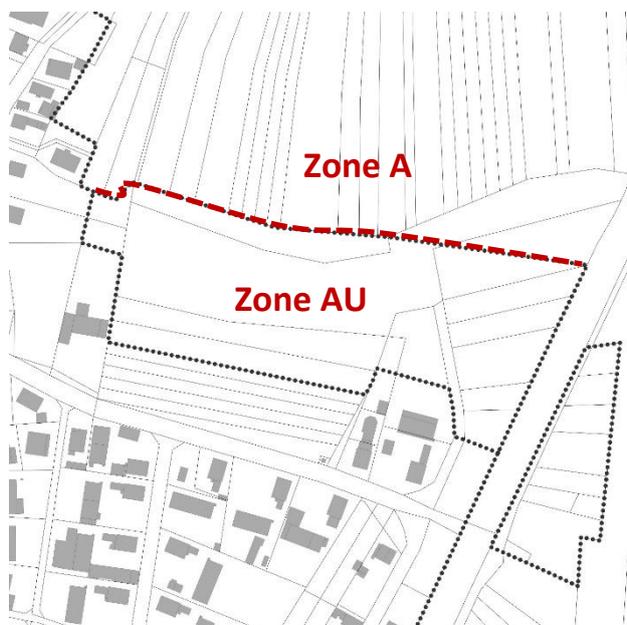
- **1er cas de figure : zone d'extension sans limite physique claire sur laquelle appuyer le périmètre de la zone AU**

Il s'agit ici principalement d'espaces agricoles ouverts ne comportant pas d'élément physique clair sur le terrain, tels que : route, voie ferrée, liaison douce, chemin d'exploitation, cours d'eau, rupture de pente, boisement etc.

Dans ces cas de figure, la limite a généralement été dictée par la volonté de limiter au maximum la consommation de terres agricoles, ce qui imposait un site ajusté au plus près des seuls besoins de structuration urbaine de la future voirie projetée et la réalisation de profondeurs constructibles cohérentes nécessaires aux futures constructions. Ces dernières sont bien entendu variables selon qu'il s'agisse de bâtiments d'activités ou résidentiels, ou encore d'une dominante d'habitat individuel ou collectif. Cela explique également la faible profondeur de certaines extensions : celles-ci sont ajustées au plus près pour permettre uniquement une seule ligne de construction le long d'une voie de desserte (ou de part et d'autre de celle-ci).

Dans certains cas, et de façon complémentaire, le choix de délimitation de la zone est motivé par des considérations de silhouette urbaine et la volonté de donner une limite physique nette à l'enveloppe urbaine. Dans ces cas, la limite est généralement calée sur la profondeur des parcelles déjà bâties, adjacentes au site. La délimitation de certaines zones a également tenu compte des périmètres relatifs à une protection environnementale (liée à la valeur écologique, aux risques ou nuisances) générant des restrictions fortes ou une interdiction d'urbanisation.

**Carte n°25. Illustration du premier cas de figure (extrait du règlement graphique)**



- **2ème cas de figure : zone d'extension avec une limite physique ou naturelle claire sur laquelle appuyer le périmètre de la zone AU**

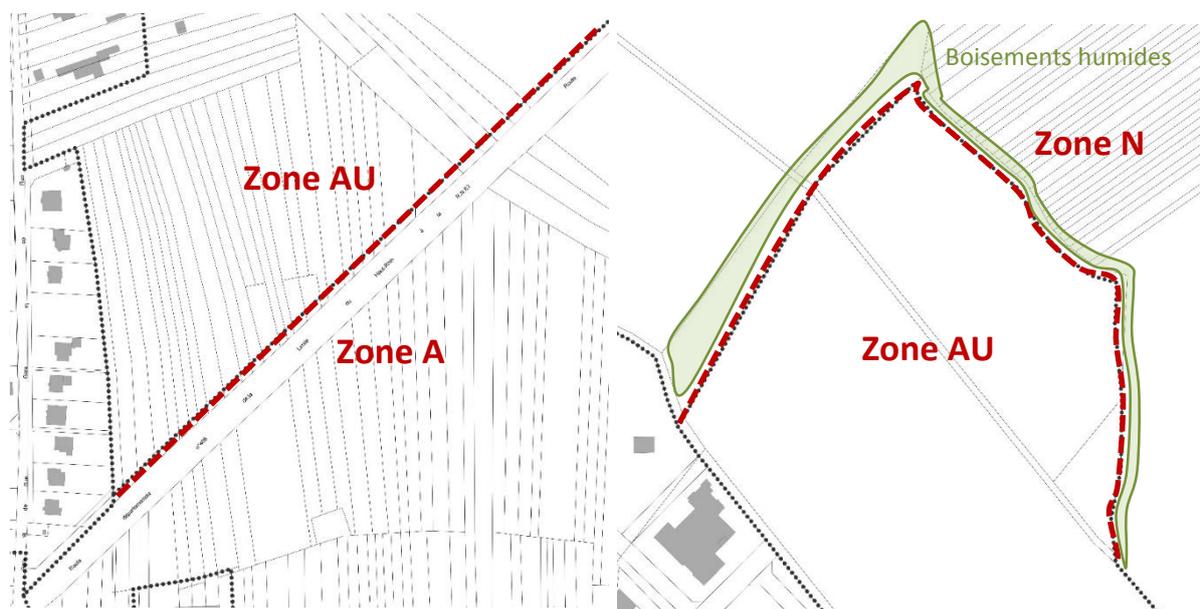
Dans ces cas de figure, les limites du secteur d'extension sont prédéterminées par son environnement physique et/ou naturel : voie ferrée, route, boisement, cours d'eau, zone humide, talus etc. Dans ces cas, les mêmes critères (liés aux besoins de structuration urbaine, de profondeurs constructibles cohérentes, etc.) que ceux évoqués précédemment ont prévalu.

Toutefois, la proximité d'une ligne physique claire dans le paysage a été prise en compte dans le plan de composition d'une zone et la limite de celle-ci a parfois été élargie pour intégrer cette limite. Par exemple, certaines limites de zones ont été calées sur le tracé d'un cours d'eau ou d'une haie : ce zonage, complété par les OAP, vise à préserver, à restaurer ou à mettre en valeur un élément naturel

dans le cadre du projet d'aménagement. Cette interface entre la future partie urbanisée et l'élément naturel en question est généralement rendue inconstructible dans le cadre d'une OAP et/ou d'une trame graphique complémentaire au zonage.

Dans d'autres cas, la limite de la zone AU a été calée sur celle d'une voie existante (liaison douce, voie d'accès routière, etc.), afin de permettre la réalisation de bouclages viaires avec les futures voies liées au projet, de faciliter le fonctionnement urbain avec les zones adjacentes ou encore d'optimiser une voie existante qui n'est urbanisée que d'un seul côté, en permettant d'urbaniser le côté laissé libre dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

**Carte n°26. Illustration du second cas de figure (extrait du règlement graphique), avec une infrastructure à gauche et un élément naturel à droite.**



▪ **3ème cas de figure : zone située au sein d'enveloppe urbaine existante**

Certaines zones AU permettent de réurbaniser un site déjà occupé (parfois en friche), localisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. La délimitation de ces zones s'appuie à minima sur les limites du site en question. Dans certains cas, le périmètre a été élargi pour des motifs d'intégration urbaine et de liens fonctionnels à créer avec les secteurs adjacents lors du passage à l'opérationnel. Cela vise à limiter les risques d'aboutir à de futurs quartiers peu ou mal connectés entre eux.

Ces zones AU permettent ainsi d'optimiser l'urbanisation de secteurs situés dans le tissu bâti existant, souvent à proximité des principaux commerces, équipements et services urbains. Elles participent à la densification de la ville prioritairement à l'intérieur de son enveloppe urbaine et non à son extension, conformément aux orientations du PADD.

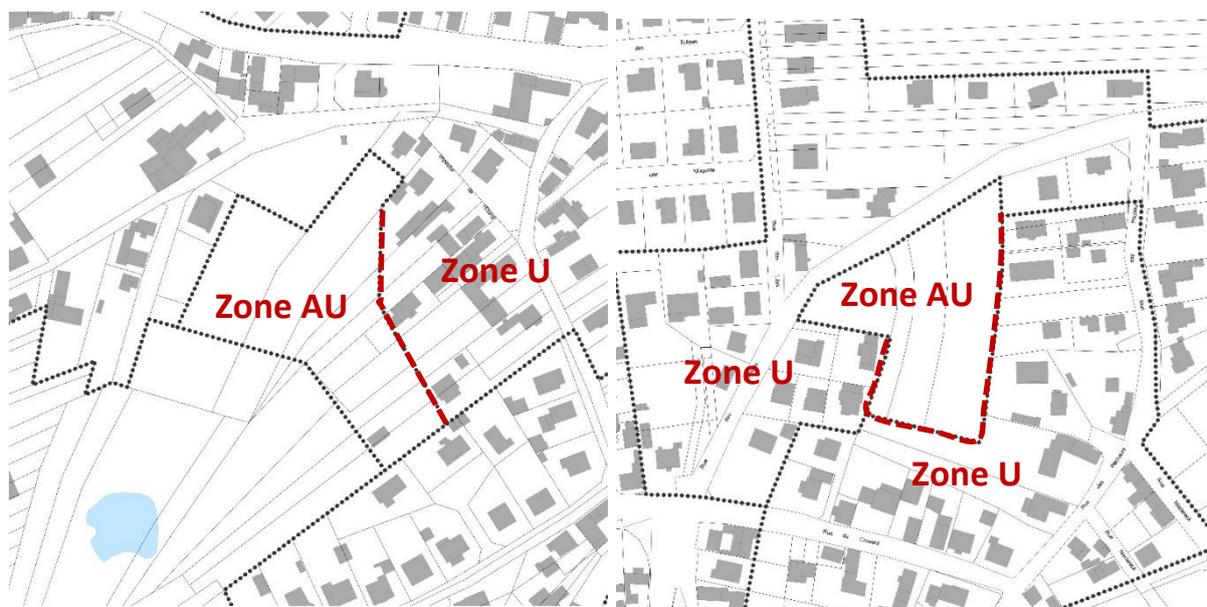
Dans le cas spécifique d'espaces non bâtis (dents creuses, cœurs d'îlots, etc.) deux principaux cas de figure ont été rencontrés :

- les secteurs non bâtis, constituant un ensemble cohérent et clairement délimité, dont les parcelles ne sont pas liées aux constructions avoisinantes (la zone à urbaniser ne coupe pas

des parcelles liées à ces constructions). Ce type de secteurs est généralement favorable à la réalisation d'un projet d'ensemble. L'intégralité des parcelles concernées a donc été inscrite en zone AU, afin d'optimiser au maximum le foncier et de ne pas créer de reliquats ;

- les secteurs non bâtis dont les parcelles sont en partie ou en totalité liées aux constructions avoisinantes. Cela se traduit souvent par la présence d'une structure parcellaire « en lanière », héritée du passé agricole du secteur. Dans ce cas, les choix de délimitation de la zone AU répondent aux mêmes motivations que celles énoncées précédemment dans le chapitre relatif aux principes de délimitation en fonction des tissus urbains adjacents (cas d'une limite imprécise), c'est-à-dire, venir « chercher » la continuité urbaine avec l'existant. L'objectif poursuivi reste l'équilibre entre la préservation du cadre de vie des constructions actuelles (intimité, possibilités d'extensions, etc.) et l'optimisation foncière de la future zone d'urbanisation, en cohérence avec les orientations du PADD.

**Carte n°27. Illustration du troisième cas de figure (extrait du règlement graphique), avec une limite « imprécise » à gauche et un espace clairement délimité à droite**



## **4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DES ZONES A URBANISER**

---

### **4.1 Zone IAU**

#### **▪ Articles A.1 et A.2**

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone IAU sont similaires à celles des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées.

Toutefois l'article A.2 est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation. En réponse aux orientations du PADD, elles ont pour objectif de fixer les conditions minimales à même de garantir :

- la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction ;
- l'optimisation foncière.

Pour y parvenir, le PLUi définit en complément de l'article A.2, des orientations d'aménagement et de programmation pour chaque zone IAU.

Le règlement s'est également attaché à ce que les hasards de la mobilisation foncière ne laissent pas à l'écart des terrains qu'ensuite on ne pourrait plus aménager. C'est pourquoi, il a posé la condition de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. La notion d'enclavement au sens du présent règlement de zone ne doit pas être appréciée au regard du périmètre de la zone à urbaniser. En outre, le fond d'une parcelle ou d'une unité foncière classé en zone d'urbanisation future, mais faisant partie d'une unité foncière partiellement inscrite dans une autre zone réglementaire, doit néanmoins être considéré comme enclavé s'il n'est pas desservi ou susceptible de l'être à partir de la zone à urbaniser elle-même. Dit autrement, un terrain est enclavé si aucune possibilité de desserte à partir de la zone IAU n'est envisageable ultérieurement au sein de la zone IAU ou réalisée du fait de l'opération considérée.

#### **▪ Articles B.1 et B.2**

Les articles B.1 et B.2 ne sont pas guidés en zone IAU par des formes urbaines existantes, qui seraient à préserver, à la différence des zones urbaines. Ici, la motivation principale du règlement est de rechercher l'optimisation foncière et la diversité des formes bâties.

Cette optimisation foncière, à travers les règles d'implantation, se traduit par des dispositions équivalentes au global à celles de la zone urbaine UC, à la fois dans les principes généraux (gradation des volumes autorisés sur limite afin de moduler les densités suivant le contexte) que dans les valeurs retenues. Les motivations sont similaires à celles déjà énoncées en zone urbaine. En outre, le secteur IAU8 s'inscrit en prolongement de la zone UH et en reprend les principales dispositions.

▪ **Article B.3**

Comme pour les modes d'implantation, l'article B.3 vise à permettre une optimisation foncière. Elle se traduit en particulier par l'augmentation (à 70 %) des emprises au sol autorisées dans certains secteurs de zone IAU, par rapport à leurs équivalents en zone urbaine : ils concernent en particulier les communes identifiées comme pôles principaux, pour lesquels les objectifs de production de logements et densité bâtie à atteindre sont les plus importants. Dans les autres cas, les emprises au sol maximales autorisées (50 %) sont équivalentes à celles des zones urbaines (UB et UC) en moyenne, pour des raisons similaires à celles déjà exposées (cette valeur de 50 % permettant déjà une densification importante par rapport à ce qui est observé aujourd'hui, en moyenne).

Aussi, le PLUi ne complète pas l'article B.3 par une règle d'emprise au sol maximale en termes de m<sup>2</sup> par bâtiment, comme en zone urbaine. Outre l'objectif d'optimisation foncière plus importante, ce choix est également motivé par le fait qu'il s'applique dans des secteurs neufs, où les préoccupations d'acceptation sociale sont par définition plus limitées, faute de populations préinstallées (à la différence des zones urbaines). Le secteur IAU5 déroge à ce choix pour des motivations équivalentes à celles des zones urbaines qui le prolonge.

Par ailleurs, comme en zone UB ou UC et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone IAU ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les petites parcelles (inférieures à 300 m<sup>2</sup>).

▪ **Article B.4**

Comme en zone urbaine et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone IAU définit un mode de calcul de la hauteur des constructions.

Les hauteurs maximales autorisées sont soit similaires soit sensiblement supérieures à celles des zones urbaines équivalentes (variations selon les niveaux de densités souhaités). Elles traduisent en particulier la volonté d'optimisation foncière, sans pour autant créer de rupture urbaine avec les quartiers limitrophes.

▪ **Articles C.2**

Les dispositions en matière de toitures sont similaires à celles des zones urbaines et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées. Il n'y a pas de « discriminant » entre la zone urbaine considérée et la zone à urbaniser qui lui est adjacente : dans certains cas « l'ouverture architecturale » est souhaitée sans conditions particulières, dans d'autres elle reste plus limitée.

▪ **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone IAU sont identiques à celles des zones urbaines (UB, UC, etc.), et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ **Article D.1**

Les dispositions relatives aux espaces perméables et non bâtis s'inscrivent en cohérence avec les règles d'emprise au sol (article B.3), dans une logique d'équilibre entre les pleins et les vides, entre les

impératifs de densification et les impératifs de préservation de la « nature en ville », telle que voulue par le PADD. Les surfaces de 20 % à 30 % d'espaces plantés perméables, s'inscrit dans cet équilibre. A noter toutefois que pour certains secteurs de zone IAU, ce pourcentage est sensiblement diminué par rapport aux zones urbaines équivalentes (passage de 25 à 20%) afin de renforcer les possibilités d'optimisation foncière. Il s'agit de communes identifiées comme pôles principaux, pour lesquels les objectifs de production de logements et densité bâtie à atteindre sont les plus importants.

Le PLUi fixe également des dispositions dérogatoires à cette règle générale. Elles sont similaires aux zones urbaines, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles des zones urbaines, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## **4.2 Zone IAUE**

- **Articles A.1 et A.2**

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone IAUE sont similaires à celles de la zone UE, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées.

Toutefois l'article A.2 est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation, comme en zone IAU, pour les mêmes raisons.

- **Sections B et C**

Pour les mêmes raisons qu'en zone UE, le PLUi ne définit pas de règles dans ces deux sections.

- **Section D**

A la différence de la zone UE, l'article D.1 de la zone IAUE impose la réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 25 % de l'unité foncière. Cette disposition est proche de celle fixée en moyenne en zone IAU et est prise pour des motivations équivalentes.

Cette différence par rapport à la zone UE est motivée par le fait qu'il s'agit d'une zone nouvelle, où les divers projets peuvent intégrer ces surfaces en amont, dans leur plan de composition (alors qu'en zone UE il s'agit de tissus urbains déjà constitués).

Le PLUi permet également de remplacer les surfaces plantées perméables par des surfaces végétalisées en toiture. Cette disposition est la même que celle applicable dans les zones urbaines (UB, UC) et en zone IAU.

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles des autres zones urbaines et à urbaniser, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

## 4.3 Zone IAUX

### ▪ Articles A.1 et A.2

Comme pour les zones IAUE et UE, le PLUi a créé une zone IAUX sur le modèle de la zone spécialisée UX. Ce choix permet de réserver des secteurs d'extension dévolus aux activités économiques de diverses natures. Il s'agit de s'assurer que la destination de ces sols n'est pas altérée par la création d'opérations répondant à d'autres vocations, par exemple de l'habitat.

A l'instar de la zone UX, la zone IAUX est divisée en plusieurs secteurs de zone, pour des motifs équivalents. Toutefois, certains secteurs de zones qui composent UX n'ont pas été nécessaires en zone IAUX.

La zone IAUX comprend :

- Un secteur **IAUXa et IAUXm**, qui correspondent à leurs équivalents UXa et UXm, et dont les motivations sont similaires ;
- Un secteur **IAUXz** qui correspond au site de l'ancienne raffinerie de Drusenheim-Herrlisheim et qui fait l'objet d'un projet de création d'une zone d'activités économique majeure pour le territoire, dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'article A.2 vise à répondre aux besoins spécifiques de ce projet, dont le cœur des activités ciblées sont les activités des secteurs secondaires et tertiaire, ainsi qu'une ouverture possible aux activités relevant de la Directive SEVESO (pour rappel, deux sites en limite de la zone IAUXz relèvent aujourd'hui de cette directive). Il comprend un sous-secteur **IAUXz.p**, permettant une éventuelle connexion future de cette zone d'activités économiques avec la darse portuaire de Drusenheim. Elle répond à des besoins particuliers et limités (déchargement et dépotage de barges notamment).

L'article A.2 comprend également des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation, à l'instar des principes définis pour les zones IAU et IAUE et pour des motifs équivalents.

### ▪ Sections B, C, D et E

Les autres dispositions réglementaires de la zone IAUX sont similaires à celles de la zone UX et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées. La volonté d'accompagner le développement économique des entreprises est jugée prioritaire sur d'autres considérations (esthétiques, paysagères, etc.) et explique la plupart des choix réglementaires de la zone. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire.

## 4.4 Zones IIAU, IIAUE et IIAUX

La zone IIAU couvre notamment les secteurs où les équipements en périphérie ne permettent pas leur urbanisation et qui seules peuvent être classées inconstructibles. L'absence de ces équipements renvoie généralement à beaucoup plus tard leur mobilisation, ce qui fait que l'on a tendance à les considérer comme une sorte de réserve pour l'urbanisation, même si en réalité, juridiquement, ce sont d'abord des zones d'urbanisation future auxquelles manquent en périphérie les équipements et les réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Dans certains cas, le PLUi a également classé en zone IIAU des secteurs concernés par des sensibilités particulières, notamment environnementales, en attente.

Plutôt que de ne pas afficher ces secteurs comme des zones d'urbanisation future et de renvoyer à une procédure de révision ultérieure leur inscription au PLUi (façon de procéder qui aurait eu comme effet de dissimuler ces surfaces dédiées un jour à l'urbanisation éventuelle), le PLUi a choisi de les identifier et de les incorporer dans une zone d'urbanisation future stricte, c'est-à-dire, inconstructible.

Comme déjà explicité précédemment, cette approche est motivée par plusieurs facteurs. Elle constitue par exemple un moyen de rendre visible certains choix de délimitation qui sont en partie déterminés par les prolongements aujourd'hui envisagés. C'est aussi un moyen pour les agriculteurs qui exploitent ces zones de pouvoir connaître à l'avance les prévisions de la collectivité pour planifier leurs propres investissements, le temps des exploitations agricoles étant lui aussi un temps long. De plus, cela permet de prévoir et de planifier les réseaux et les équipements qui seront nécessaires à ces zones d'urbanisation future strictes, soit dans le cadre des zones existantes, soit dans celui des zones d'urbanisation future alternatives.

C'est pour donner cette lisibilité maximale du projet de territoire tel qu'il existe aujourd'hui, que le choix a été fait de définir trois grandes catégories de zones IIAU : une zone mixte (IIAU) et deux zones spécialisées (IIAUE et IIAUX). Toutefois, les études et les procédures d'urbanisme qui nécessairement précéderont leur ouverture à l'urbanisation, affineront plus précisément la vocation de ces zones, voire le cas échéant, pourront envisager leur reclassement en zone agricole ou naturelle. A terme, il est donc tout à fait possible que certaines de ces zones évoluent par rapport à ce cadre initial défini au PLUi, en fonction des besoins du territoire.

En tout état de cause, par définition, les zones d'urbanisation future strictes insuffisamment équipées n'existent pas pour répondre aux besoins à court terme des habitants, compte tenu justement des besoins d'équipement qui les caractérisent. Ce zonage est donc essentiellement une projection sur l'avenir, sur des terrains qui, dans leur majorité n'auraient pas été rendus constructibles si la zone IIAU n'avait pas été utilisée mais simplement classée en zone naturelle. Cette approche ne lèse donc finalement aucun intérêt et n'a aucune incidence matérielle directe sur la réalité de ces espaces. Le PLUi affiche juste ici la vision urbaine du développement intercommunal à long terme.

Pour toutes ces raisons évoquées, les zones IIAU, IIAUE et IIAUX ne comportent pas de dispositions réglementaires écrites, à l'exception de la prise en compte d'éventuelles constructions existantes et la possibilité d'extension mesurée qui leur est donnée.

## C. LES ZONES AGRICOLES

### 1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION 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.**
  - **La définition des secteurs de zone agricole constructible**

Le PLUi prévoit 225 ha de zones agricoles constructibles sur l'ensemble du territoire. Parmi cette surface, environ 40 ha sont déjà occupés par des bâtiments d'exploitations agricoles. Le reste, de l'ordre de 185 ha<sup>15</sup> constitue des « réserves » pour les développements agricoles futurs. Au sein de la zone agricole constructible (AC), la très grande majorité est ouverte à l'ensemble des activités agricoles et d'élevage (194 ha soit environ 86 % de la zone agricole constructible).

Les zones agricoles constructibles sont définies de manière à répondre aux besoins répertoriés en matière de développement agricole. Ces besoins ont été définis dans le cadre de la concertation publique menée tout au long de l'élaboration du PLUi, ainsi qu'avec la contribution de chacune des communes et de la chambre d'agriculture régionale (CARA).

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 besoins précisément identifiés au stade du PLUi, mais constituant des « réserves » permettant de nouvelles implantations à l'avenir en réponse aux besoins de développement agricole d'une manière

---

<sup>15</sup> Source : BDOCS 2012, surface correspondante au regroupement de couches de cultures, prairies, bosquets, haies et forêts.

générale. La localisation et le dimensionnement de ces secteurs sont motivés par des critères environnementaux et urbanistiques, détaillés ci-après.

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 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. Cela s'inscrit également en cohérence avec les objectifs énoncés dans la charte de la chambre d'agriculture régionale, qui rappelle notamment la nécessité de limiter le mitage des zones agricoles (compte tenu du nombre croissant de demandes pour des constructions diverses) et de favoriser le caractère groupé des constructions ;
- 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 et en réponse aux orientations du PADD en matière de « *maîtrise des risques et nuisances* » ;
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques et les milieux rhénans remarquables, la prise en compte d'un cône de vue remarquable vers un monument ou un élément naturel (clocher d'église, ceinture verte traditionnelle en limite de zone urbaine, Forêt-Noire 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.

## 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE A

---

### ▪ Articles A.1 et A.2

Le Code de l'urbanisme a défini les occupations du sol admises en zone A avec précision. Les articles A.1 et A.2 sont conformes à ce contenu.

En vue de permettre un encadrement strict des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations admises sous conditions, les secteurs suivants sont définis :

- La zone A dans son ensemble est inconstructible à l'exception de certaines constructions et installations d'emprise limitée et qui sont obligatoirement liées et nécessaires à l'activité agricole (abris de pâture, serres, etc.). En aucun cas ces constructions ne pourront répondre à des usages uniquement domestiques (cabanons de particuliers, espaces de jardinage de loisirs, etc.) ;
- Le secteur de zone AC, ou agricole constructible, est dédié aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. Ils permettent de répondre aux besoins de développement des sorties d'exploitation actuelles et de création de nouvelles sorties d'exploitations. Il comprend un sous-secteur ACe dans lequel les activités d'élevage sont spécifiquement autorisées (*cf. explications précédentes*).

En outre, si les constructions d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles sont admises par le Code de l'urbanisme, le PLUi a souhaité les soumettre à conditions (comme en zone d'activités économiques). Ainsi, l'article A.2 définit plusieurs conditions à la réalisation d'une habitation, qui s'appuient notamment sur la charte de la chambre d'agriculture régionale. Ces conditions doivent permettre d'éviter que ces implantations soient prétextes à une urbanisation rampante, comme cela a pu se produire dans le passé, protégeant ainsi la vocation agricole de ces espaces.

### ▪ Sections B, C et D

Situées hors agglomération, les constructions agricoles sont soumises à toute une série de reculs vis-à-vis des grandes voies, reculs liés à des préoccupations de sécurité routière mais aussi à des préoccupations paysagères. Pour maintenir le caractère naturel et agricole du paysage, il est important que les bâtiments à édifier soient éloignés de ces axes routiers.

Par rapport aux voies ordinaires et chemins d'exploitation, un seul recul de 5 mètres est imposé, en particulier pour des motifs de sécurité des diverses circulations. Il permet notamment de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles entre deux constructions qui se situeraient en vis-à-vis, de part et d'autre d'une voie.

Loin des problématiques d'encadrement des formes urbaines ou de détermination des volumes constructibles, le PLUi ne définit pas en zone agricole de marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives et d'emprise au sol.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation a été fixée à 12 m hors tout (hors exemptions techniques habituelles, pour des éléments tels que silos, antennes etc.). Elle permet de répondre aux besoins spécifiques liés à ces activités, tout en répondant à des motifs d'insertion des constructions dans leur environnement. Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur hors tout est proche de la moyenne autorisée en zone urbaine, à savoir 10 mètres hors tout, ce qui permet de réaliser un pavillon de taille standard. Les dispositions en matière de toitures sont également similaires à celles des zones urbaines, proposant une relative ouverture architecturale.

Le PLUi en zone agricole n'a pas souhaité imposer de mesures sur l'aspect extérieur des constructions, à l'exception des couleurs de façades, où seules les teintes à dominante sombre et mates sont autorisées. En effet, les bâtiments agricoles présentent souvent des volumétries importantes et s'insèrent dans un paysage relativement ouvert permettant des vues lointaines. Les teintes autorisées permettent de limiter cet impact visuel dans le grand paysage, à la différence des couleurs claires notamment le blanc.

## 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 PLUi en terme de surface. Comme pour les zones agricoles, la superficie de la zone naturelle est plus importante dans le PLUi 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. Certains d'entre eux constituent des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL).

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 usages 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 en exploitation ;
- prendre en compte une situation préexistante en permettant une évolution à minima (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 exclusivement des constructions d'habitation préexistantes à la date d'approbation du PLUi<sup>16</sup>, 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 (à titre d'exemple, un garage double avec accès aux personnes handicapées mesure environs 25 m<sup>2</sup>). Le PLUi accorde cette possibilité complémentaire, considérant que l'extension mesurée doit être « contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle » (cf. lexique du règlement écrit). Dans certains cas, la seule extension mesurée pourrait poser des difficultés par rapport au fonctionnement et aux usages liés à l'habitation, d'où la possibilité d'y réaliser une construction déconnectée, de faible dimension.

En outre, 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 (dans une logique d'utilisation des volumes existants et d'extensions mesurées).

**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, et ne concerne que les sports et les

---

<sup>16</sup> Au règlement graphique quelques secteurs NH ne font pas apparaître de constructions. Il s'agit d'une absence de mise à jour du fond cadastral

loisirs, principalement sous forme d'aménagements de plein air. Sa vocation première est de pérenniser ces activités, dans une logique d'utilisation « extensive » de l'espace (activités nautiques, golf, étangs de pêche, terrains hippiques en extérieur etc.). Elle offre des espaces 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 très 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 correspondant à des activités particulières, pour lesquelles le règlement définit des possibilités constructibles en rapport avec l'occupation du sol actuelle et les besoins strictement générés pour ce type d'activités :

- **NLg** : il couvre le Golf de Soufflenheim, un espace singulier au sein du Pays Rhéna, qui motive la création de ce sous-secteur.
- **NLp** : il couvre des étangs de pêche existants et permet 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 majoritairement en limite immédiate des zones urbaines existantes. Ces derniers constituent une forme d'agriculture de proximité, qui répond à une demande sociétale grandissante. 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. Les volumétries autorisées sont en rapport avec les besoins générés pour ce type d'activité.

**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). Les volumétries autorisées sont en rapport avec les besoins générés pour ce type d'activité (notamment des abris pour le stockage d'outils) et doivent permettre de limiter l'impact paysager, dans un contexte de plaine agricole relativement ouverte.

Il comprend un **sous-secteur NVc** qui couvre un site existant, déjà construit, comprenant une activité de conservation d'arbres fruitiers. Il s'agit d'un site unique et ponctuel à Herrlisheim, de très faible superficie, pouvant nécessiter des besoins de constructibilité future. Le règlement ne définit pas d'emprise au sol maximale compte-tenu de la difficulté d'estimer précisément les besoins futurs, et compte-tenu du fait que cette emprise sera physiquement limitée et contenue au sein du périmètre restreint du sous-secteur NVc (dont il ne pourra en outre couvrir tout l'espace du fait de la présence d'une pépinière).

**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). Le règlement restreint strictement ce secteur de zone aux activités d'extraction, de transformation et d'expédition de matériaux extraits sur les sites concernés. Ce type d'activité génère des installations très spécifiques, répondant à des impératifs techniques particuliers, ce qui motive l'absence de règles volumétriques.

Il comprend un sous-**secteur NXg.r** permettant en outre le remblayage des carrières en eau ou gravières par des matériaux naturels inertes d'origine intérieure ou extérieure au site, à condition de répondre à des enjeux de sécurité ou de restauration écologique. Cette activité s'inscrit dans le cadre des dispositions définies dans le Schéma Départemental des Carrières. Sont également autorisées les constructions et installations, notamment les plates formes de transit de matériaux, liées et nécessaires à cette activité de remblayage.

## **1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE N**

---

### **▪ Articles A.1 et A.2**

L'approche rédactionnelle du PLUi a consisté à interdire tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver et de procéder par exceptions à l'article A.2. Cette construction réglementaire est similaire à celle opérée en zone agricole.

L'article A.2 admet, sous conditions, les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations liées ou nécessaires à la vocation de chacun des secteurs de zone, tel qu'expliqué précédemment.

Dans la zone N, comme en zone A, certaines constructions et installations d'emprise limitée et qui sont liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière sont autorisées. En aucun cas ces constructions ne pourront répondre à des usages uniquement domestiques (cabanons de particuliers, espaces de jardinage de loisirs, etc.). En outre, même si la définition de la zone naturelle est distincte de la zone agricole, il arrive que sur le terrain les deux zones s'entrecroisent : il existe des terres agricoles cultivées en zone naturelle et inversement il existe des prairies, bosquets et lisières forestières en zone agricole. Cela justifie la répétition de la même disposition (constructions et installations d'emprise limitée) en zone agricole et en zone naturelle.

### **▪ Sections B, C et D**

Les dispositions des sections B, C et D sont similaires à celles de la zone agricole et prises pour des motifs équivalents.

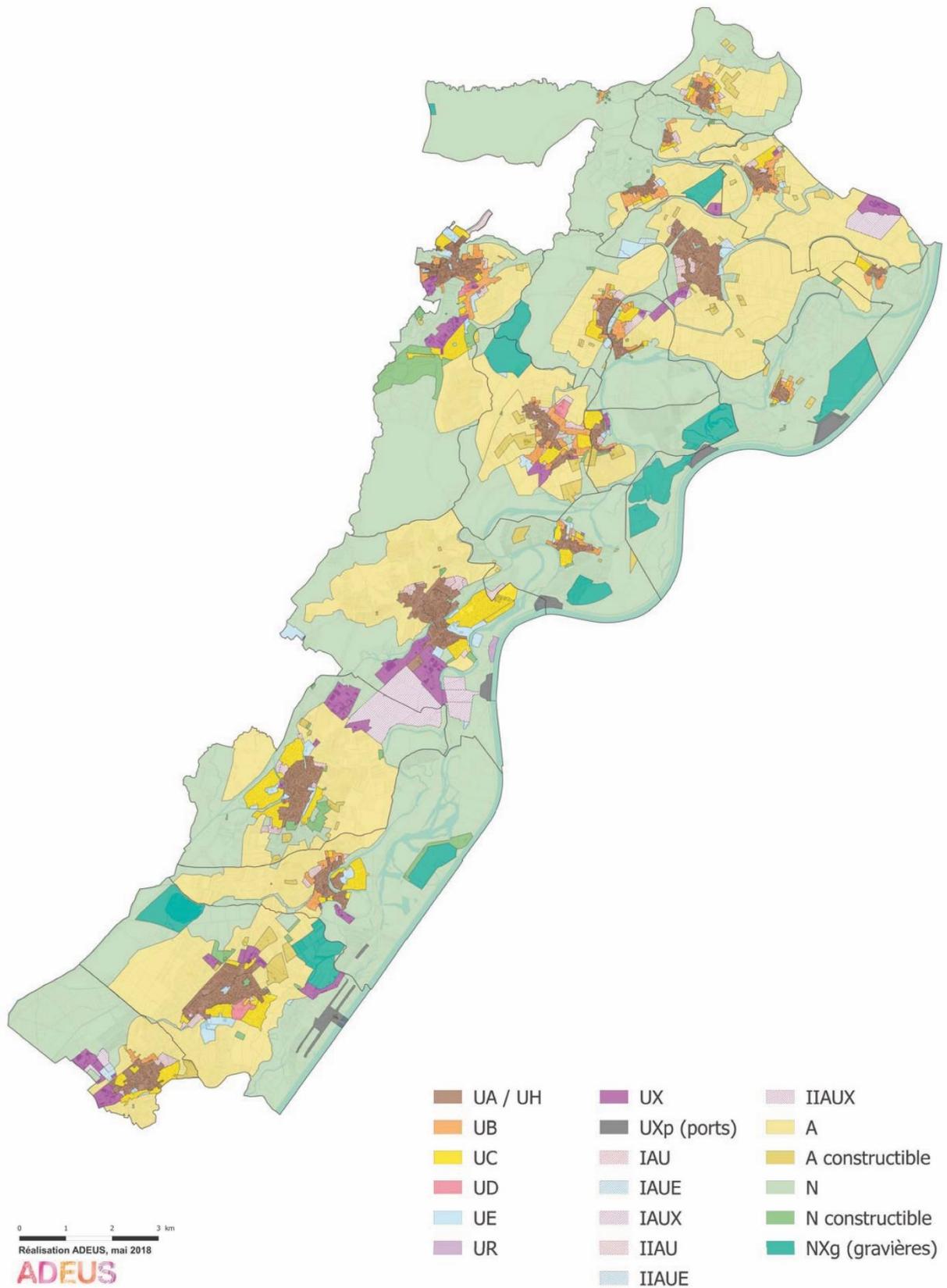
## E. TABLEAU DES SURFACES

zone	surface en ha
A	4566,664
AC	31,088
ACe	194,088
IAU1t	8,285
IAU2t	19,668
IAU3	3,522
IAU3t	26,655
IAU4t	6,396
IAU5	9,791
IAU6	8,521
IAU6t	8,303
IAU7	15,435
IAU8	12,167
IAUE	6,87
IAUXa	13,631
IAUXm	1,987
IAUXz	166,089
IAUXz.p	15,743
IIAU	34,631
IIAUE	3,766
IIAUX	78,764
N	8219,158
NH	11,302
NHm	0,746
NJ	6,995
NL	44,097
NLg	88,358
NLp	17,513
NV	21,37
NVc	0,282
NX	0,804
NXg	582,882
NXg.r	79,346
UA1t	78,05
UA2.1t	61,052
UA2t	52,031
UA3.1t	38,126
UA3t	67,197
UA4	173,964
UA4t	12,875
UA5	48,12
UA6	61,98
UA7	17,053
UA8	10,722
UB1	4,678
UB1t	86,341
UB2t	18,71
UB3	9,593
UB4	33,091

zone	surface en ha
UB4t	14,269
UB5	54,445
UC1.1t	7,672
UC1.2t	0,713
UC1.3t	0,794
UC1.4t	9,431
UC1t	64,989
UC2t	88,589
UC3	3,153
UC3t	91,202
UC4	31,219
UC5	31,138
UC6	15,261
UC6t	12,301
UC7	35,702
UC7t	48,863
UD1	13,275
UD2	4,674
UD3	8,842
UE	141,618
UEc	21,659
UH	101,54
UHs	5,79
UJ	9,854
UJ1	0,759
UR	6,977
UXa	56,136
UXa.b	34,065
UXc	14,987
UXc.m	25,732
UXm	125,577
UXm.b	12,221
UXp	97,744
UXr	57,696

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

Carte n°28. Zonage simplifié du PLUi



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

---

### **1. REGLEMENT ECRIT**

---

Le règlement écrit est structuré en deux grandes parties :

- les dispositions spécifiques applicables à chacune des zones, et motivées dans les précédentes parties ;
- les dispositions applicables à toutes les zones, correspondant au titre II du règlement écrit, et motivées ci-après.

Outre les aspects pratiques (limitation des redites et du nombre total de pages du document), ce choix d'organisation permet de bien distinguer ce qui relève de la mise en œuvre des orientations du PADD sur l'ensemble du territoire, de ce qui vise à répondre prioritairement à l'une ou l'autre de ces orientations pour chacune des zones en particulier.

La présente partie motive les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, par ordre chronologique de numérotation des articles.

- **Articles A.1 et A.2**

Les articles A.1 et A.2 sont consacrés aux usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions. Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLUi.

Les dispositions figurant aux articles A.1 et A.2 vont se retrouver dans toutes les zones du PLUi car relevant :

- soit d'une référence à des interdictions ou restrictions d'urbanisme émanant de réglementations plus larges que le PLUi et qui s'appliquent de fait ;
- soit d'une prise en compte générale d'une problématique particulière, liée à des thématiques telles que le patrimoine bâti, les pollutions ou encore les continuités écologiques.

**Divers :**

L'article A.2 autorise sous conditions toute une série d'usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations dans la mesure où elles permettent de mettre en œuvre de

nombreuses orientations portées par le PADD et sans se rattacher spécifiquement à une zone, en particulier :

- les emplacements réservés permettant notamment d'améliorer le maillage d'infrastructures (notamment les voies routières et les modes doux), d'offrir des équipements et services, de créer de nouveaux espaces verts participants au cadre de vie ou aux continuités écologiques, etc. ;
- les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations à condition d'être liés notamment aux différents types de réseaux. Le PLUi généralise leur admission à l'ensemble du territoire dans la mesure où ils concourent à une mission de service public et qu'il est impossible de prévoir à l'avance leur localisation et caractéristiques techniques précises ;
- les mouvements de terrain, liés à certains types de travaux, principalement pour des motifs environnementaux (qui vont dans le sens d'une prise en compte ou d'une amélioration de la situation environnementale) ;
- divers aménagements en milieu naturel, en compatibilité avec les fonctionnalités environnementales (cheminements, observatoires à faune, etc.). Ils permettent par exemple de tenir compte de projets tels que la mise en valeur des espaces naturels sensibles (ENS) gérés par le Conseil Départemental du Bas-Rhin.

#### **Risques et nuisances :**

Afin d'assurer la salubrité publique et/ou la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, le PLUi interdit ou autorise sous conditions certains usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations, en conformité avec les différentes réglementations en vigueur, lorsqu'elles existent. Cela concerne en particulier :

- la pollution des sols : le PLUi en repère au règlement graphique par le figuré « site potentiellement pollué ». Il s'agit d'anciens sites industriels en friche pour lesquels des pollutions sont avérées ou fortement suspectées du fait de la nature des activités passées. Face à ces incertitudes (variables selon les cas), le PLUi soumet à condition l'urbanisation de ces secteurs. L'objectif est que les usages futurs soient compatibles avec les niveaux de pollutions en présence, d'un point de vue de la préservation de la salubrité publique. Ces dispositions s'appuient sur le code de l'urbanisme qui offre la possibilité de faire apparaître sur les documents graphique du PLU « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ». Il permet d'établir une réglementation particulière pour les « secteurs de risques » : certains usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations peuvent être interdites ou soumises à condition particulière en raison de ce risque, alors qu'en principe, la typologie générale de la zone ne justifie pas de s'y opposer.

L'instauration de secteurs de risques présente également l'avantage de traiter la problématique des sites et sols pollués en amont des dépôts d'autorisation d'urbanisme, d'informer clairement les porteurs de projets concernés des contraintes liées au site et de pérenniser l'information dans le temps.

Le choix de repérer certains secteurs en tant que « site potentiellement pollué » est notamment motivé par l'évolution des usages prévus sur ces sites par le PLUi (en particulier l'ouverture à des fonctions mixtes et résidentielles) pouvant être incompatibles avec la présence de pollutions. Ce repérage est également facilité par leur caractère clairement délimité géographiquement (anciennes parcelles d'activités formant une entité clairement distincte par rapport aux tissus urbains environnants). L'Etat Initial de l'Environnement du PLUi identifie d'autres sites et sols pollués (bases de données BASOL et BASIAS), mais ils ne sont pas délimités précisément, ce qui explique, entre autres, leur non traduction au règlement graphique (à l'échelle parcellaire). En fonction de l'évolution des connaissances, d'autres sites potentiellement pollués pourront être définis au règlement à l'avenir ;

- les ouvrages de transport de matières dangereuses, qui figurent dans les servitudes d'utilité publique et qui comportent plusieurs zones réglementaires dites « de dangers », qui sont rappelées à l'article A.1 ;
- les risques technologiques, en particulier les PPRT qui constituent des servitudes d'utilité publique ;

Cela concerne également les zones inondables, particulièrement nombreuses sur le territoire : 4 bassins versants sont concernés (Ill, Zorn-Landgraben, Moder et Sauer). La « situation réglementaire » varie aujourd'hui d'un bassin à l'autre et le règlement est structuré de manière à rendre le plus lisible possible leur prise en compte respective :

- le bassin de la Moder est concerné par un PPRI en cours d'élaboration. Il n'est pas encore approuvé et en est au stade de la définition « d'aléas » par submersion. L'article A.2 traduit les dispositions du porté à connaissance transmis par les services de l'Etat compétents, dans l'attente de l'approbation du PPRI ;
- le bassin de l'Ill, qui concerne les communes de Gambenheim et de Kilstett a fait l'objet de deux portés à connaissance (un pour chaque commune) qui cadrent le « risque inondation généré par les crues de l'Ill » sur le territoire de chacune des communes. L'article A.2 traduit les dispositions de ces portés à connaissance transmis par les services de l'Etat compétents ;
- l'élément de connaissance le plus récent pour les zones inondables du bassin de la Sauer constitue le SAGEECE établi en 2009. Il comporte une cartographie des « zones inondables modélisées pour une pluie de fréquence centennale ». Dans l'attente de l'élaboration d'un PPRI sur ce bassin, le PLUi soumet les constructions à des dispositifs visant à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ils consistent à mettre hors d'eau les sous-sols et premier niveau utile au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

- le règlement rappelle que le PLUi est soumis aux dispositions du PPRI de la Zorn et du Landgraben (servitude d'utilité publique).

Le PLUi définit également dans certains cas des principes d'aménagement aux OAP prenant en compte l'aléa inondation par submersion (Bassin de l'Ill et de la Moder), figurant dans les portés à la connaissance. 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 », tout en assurant la sécurité des personnes exposées et la limitation de la vulnérabilité des biens et des activités (*cf. explications des choix des OAP*).

## **Natura 2000**

Le Pays Rhénan comporte plusieurs secteurs Natura 2000, tels que décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Dans ces secteurs, les aménagements, installations et constructions sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux objectifs de conservation établis pour le secteur en question (faune, flore, habitats naturels). A ce titre une étude ou une notice d'incidence (selon l'importance du projet) doit être menée, à l'échelle de chaque projet concerné, tel que définit au code de l'environnement. Plusieurs zones du PLUi, dont certaines déjà bâties, sont d'ores et déjà concernées par cette disposition.

### **Article B.1**

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent une composante forte des différentes typo-morphologies, qui sont à la base du découpage des zones urbaines. Du fait de ce caractère « discriminant », l'article B.1 comprend de nombreuses dispositions spécifiques à chacune des zones, en fonction de leurs objectifs respectifs. Dans les dispositions applicables à toutes les zones, seules des dispositions d'ordre général et non liés à une zone en particulier ont été reprises.

L'article B.1 définit plusieurs dispositions réglementaires pour les constructions édifiées le long de « lignes de construction » ou au sein de « bandes d'implantation ». Ces dispositions sont motivées principalement par la préservation d'alignements traditionnels de constructions et/ou la volonté de valoriser des centralités urbaines à travers le lien bâti/espace public, en réponse aux orientations du PADD. En effet :

- Comme le rappelle le diagnostic, le Pays Rhénan a subi d'importantes destructions durant la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale, ce qui a généré une perte des caractéristiques traditionnelles des cœurs villageois, en particulier les alignements de pignons de constructions sur la rue ou en léger recul de celle-ci. L'article B.1 de la zone UA s'adapte à ce général contexte en « ouvrant » les possibilités d'implantation des constructions (jusqu'à 6 mètres de recul), compte-tenu de la variété des situations. Toutefois, le PLUi souhaite préserver via les « lignes de constructions » et « bandes d'implantation » certains alignements traditionnels qui ont été conservés, ce que ne garantissait pas la seule règle écrite de l'article B.1-UA ;

- La proximité immédiate du bâti par rapport à l'espace public crée une ambiance urbaine favorable à l'animation d'une « centralité », notamment via les commerces et services ayant pignon sur rue. Il s'agit d'une constante historique dans les centres bourgs et centres-villages.

L'article B.1 admet l'isolation thermique des façades par l'extérieur dans les marges de recul afin de permettre la prise en compte des préoccupations énergétiques, en cohérence avec lois récentes et les orientations du PADD.

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles d'implantation, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions. Le règlement admet que lorsqu'elles ne respectent pas les règles mises en place, on permet néanmoins les travaux qui sont sans effets au regard de la règle considérée ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité. Pour les mêmes raisons, cette disposition s'applique également aux constructions dont l'implantation et/ou le gabarit n'est pas conforme aux règles de l'article B.2 et B.4.

En outre, le règlement graphique définit sur plusieurs types de linéaires des reculs spécifiques à respecter, nonobstant les dispositions réglementaires écrites de chacune des zones. Ces reculs concernent en particulier :

- des voies ferrées et diverses infrastructures de réseaux, où s'appliquent des reculs spécifiques pour des questions de sécurité des différentes circulations et de fonctionnement (accès et maintenance pour les différents gestionnaires notamment) ;
- des cours d'eau et fossés, pour des motifs de préservation du fonctionnement écologique et hydraulique et/ou d'accès aux berges à des fins de gestion et d'entretien. Localement, des reculs plus importants sont définis afin de préserver/valoriser les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les équipements d'intérêt collectif, services publics et installations de faible emprise ne sont pas, sauf exceptions, réglementés à l'article B.1. Leur volume et caractéristiques techniques variables, leur caractère ponctuel dans l'espace et la volonté de ne pas contraindre leur implantation (qui doit pouvoir être pensée au cas par cas) motivent cette exemption.

#### ▪ **Article B.2**

Les dispositions de l'article B.2 sont similaires à celles de l'article B.1 déjà énoncées et prises pour des motifs équivalents.

#### ▪ **Article B.3**

L'emprise au sol constitue une des règles structurantes de la volumétrie des constructions et de la densité urbaine, qui sont à la base du découpage des zones. Du fait de ce caractère « discriminant », les dispositions de l'article B.3 sont définies zone par zone, en fonction de leurs objectifs respectifs.

Ici, l'article B.3 ne fait qu'encadrer l'emprise au sol des constructions dans les secteurs d'assainissement autonome, en la diminuant par rapport aux autres zones urbaines, au motif de ne pas permettre des densités trop importantes compte-tenu de l'absence de réseaux.

L'article B.3 exempt également de règles les équipements collectifs, services publics et installations de faible emprise concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article B.1, déjà exposés.

▪ **Article B.4**

L'article B.4 précise le mode de calcul de la hauteur des constructions. Celui-ci est différencié selon que la construction soit implantée en première profondeur (40 mètres de la rue) ou au-delà. En effet, l'avant du terrain se caractérise dans son rapport à la rue d'où un calcul de hauteur défini par rapport au niveau de la voirie. L'arrière n'est plus en lien direct avec la rue (et donc son niveau topographique) d'où une règle fixée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles de hauteur, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions. Cette disposition est similaire à celles relatives aux modes d'implantation et est prise pour des motifs équivalents.

L'article B.4 exempt également de règles les équipements collectifs, services publics et installations de faible emprise concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article B.1, déjà exposés.

▪ **Article C.1**

L'article C.1 rappelle des dispositions du code de l'urbanisme en matière d'intégration paysagère des constructions. Il fixe également des dispositions facilitant l'intégration visuelle de diverses installations techniques.

▪ **Article C.2**

Les caractéristiques architecturales des constructions, en particulier les formes de toitures, motive la distinction de plusieurs zones réglementaires. Du fait de ce caractère « discriminant », les dispositions de l'article C.2 sont définies zone par zone, en fonction de leurs objectifs respectifs.

L'article C.2 exempt également de règles les équipements collectifs, services publics et installations de faible emprise concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article B.1, déjà exposés.

▪ **Article C.4**

Comme le rappelle le diagnostic, le Pays Rhénan a subi d'importantes destructions durant la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale ce qui a généré une perte, très importante dans certaines communes, du patrimoine bâti traditionnel. Le règlement du PLUi, en particulier en zone UA, s'adapte à ce contexte général en « ouvrant » dans une certaine mesure les dispositions en matière de modes d'implantation, de volumétrie ou de caractéristiques architecturales, compte-tenu de la variété des situations. Toutefois, le PLUi souhaite identifier des bâtiments remarquables plus spécifiquement, préservés de ces destructions, ce que ne garantissaient pas les seules règles écrites. En effet, compte-tenu de ce contexte général de pertes patrimoniales, ces préservations demeurent d'autant plus importantes dans certaines communes.

Les bâtiments identifiés portent sur plusieurs critères principaux :

- Leur qualité architecturale et urbaine ;
- Leur valeur historique et/ou leur valeur de mémoire ;
- Leur rôle prépondérant dans le contexte urbain.

Ces qualités peuvent se présenter de manière isolée ou regroupée et de façon complémentaire. Dans le cas particulier des corps de ferme, ce sont généralement les constructions d'habitation, donnant sur la rue, qui sont repérées en tant que bâtiments remarquables (et non les granges et annexes). Cet exemple illustre la hiérarchisation effectuée dans l'identification du patrimoine bâti, au regard des principaux critères d'identification énoncés précédemment.

Parmi les bâtiments repérés, le PLUi distingue ceux qui sont interdits à la démolition et ceux soumis à permis de démolir. Ces dispositions traduisent un degré plus ou moins fort dans la volonté de préservation, motivé par les critères énoncés ci-avant. Pour les bâtiments remarquables interdits à la démolition, le PLUi permet des transformations sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des constructions par rapport à leur visibilité depuis la rue : cela s'apprécie au cas par cas, en fonction des spécificités architecturales de la construction concernée et de son inscription dans le paysage urbain environnant. Cette disposition vise tout particulièrement à préserver les perspectives traditionnelles, telles que perçues dans l'axe de la rue, et l'inscription du bâtiment concerné dans cette perspective.

Pour les bâtiments remarquables soumis à permis de démolir, l'état de conservation de la structure, en plus des caractéristiques architecturales et urbaines à apprécier au cas par cas, doivent être priorités dans la motivation de démolition ou non.

De façon complémentaire au repérage de bâtiments remarquables, le PLUi prend également en compte certains secteurs historiques à travers les orientations d'aménagement et de programmation dites « patrimoniales ». Dans ce cas il ne s'agit pas de bâtiments ponctuels, mais d'ensembles urbains présentant une cohérence d'ensemble à préserver.

D'une manière générale, ces diverses dispositions permettent de trouver un équilibre entre les besoins de développement et d'adaptation du tissu urbain et la préservation du patrimoine bâti, en cohérence avec les orientations du PADD.

#### ▪ **Section E**

Les normes de stationnement automobile comportent des variations d'une zone à l'autre, d'où l'absence de dispositions applicables à toutes les zones.

Cette section définit des dispositions en matière de stationnement des bicyclettes. En effet, l'absence de place de stationnements dédiés constitue un frein réel à l'usage du vélo, notamment son usage au quotidien. Dès lors, pour favoriser l'usage de ce mode, le règlement fixe systématiquement une norme minimale ou des objectifs à atteindre, pour l'habitat et les activités économiques.

Pour l'habitat, il est prévu 2 % de la surface de plancher, ce qui représente 1 place de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup>. Cette norme est assez proche du taux d'équipement des ménages (de l'ordre de 1 vélo par ménage en moyenne) et permet de répondre aux besoins des habitants du territoire.

Par ailleurs, afin de faciliter l'usage du vélo, le règlement impose de rendre facile l'accès au lieu de stationnement, un espace difficilement accessible étant un réel frein à la pratique du vélo au quotidien.

La transformation d'immeuble(s) existant(s) ne créant pas de nouveaux besoins de stationnement ou ne nécessitant pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme n'est pas soumise aux normes de stationnement des véhicules et des bicyclettes. Cette disposition permet de ne pas contraindre le renouvellement urbain et de ne pas augmenter le coût de la construction en raison des surfaces mobilisées par le stationnement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ont généralement une taille critique suffisante (du fait de leur échelle plus importante que celle d'une ou plusieurs constructions isolées) et des objectifs parfois multiples (projet urbain global) qui rendent opportune la prise en compte du stationnement alternatif et du foisonnement des usages, et leur traduction via des dispositions réglementaires.

Cette disposition réglementaire s'inscrit dans le cadre de l'équilibre souhaité entre la réponse aux besoins des ménages et des usagers du territoire et la volonté d'encourager les mobilités alternatives qui constituent l'un des fondamentaux de la politique des déplacements portée par le PLUi. Compte tenu de la très grande diversité des situations pouvant être rencontrées et de l'impossibilité de définir une norme unique, le PLUi renvoie aux porteurs de projets la responsabilité de justifier du gain de places estimé par cette diversité d'usages afin de pouvoir bénéficier d'une diminution de la norme de stationnement.

Le PLUi donne également la possibilité de réaliser les places de stationnement demandées de façon groupée. Ce type d'organisation améliore la qualité urbaine et permet de diminuer la consommation d'espace liée à la réalisation de places de stationnement. Elle participe donc à la politique globale d'optimisation foncière du PLUi.

#### ▪ **Articles F.1. et F.2**

Les enjeux de sécurité, de confort et d'organisation des accès ainsi que leur dimensionnement ou les caractéristiques des voies nouvelles sont essentiels à la réussite d'un projet de construction ou d'urbanisme et participent à la qualité de vie au quotidien des futurs occupants ou utilisateurs. Cela motive l'encadrement réglementaire figurant au PLUi.

Les dispositions relatives aux accès sont essentiellement liées à des préoccupations de sécurité publique. Si la réalisation d'un accès pour une construction isolée individuelle ne pose généralement pas de vraie difficulté, sauf cas particulier, il en est parfois autrement pour un ensemble d'immeubles collectifs ou une activité qui obéit à d'autres impératifs, notamment économiques.

Le PLUi définit en conséquence une série d'exigences auxquels les accès doivent pouvoir répondre. Sauf cas particuliers, elles ne peuvent être quantifiées et doivent s'apprécier au cas par cas. A minima, une règle générale de 4 mètres de largeur d'accès est définie, mais comme l'indique le règlement,

cette largeur peut être augmentée en fonction –entre autres- de « l'importance et la destination des constructions et aux usages » que doit supporter cet accès.

A cette règle générale, l'article F.2 prévoit deux cas particuliers. Il permet des largeurs d'accès comprises entre 3 et 4 mètres en cas de présence d'un bâtiment à l'avant de la construction à desservir, implanté à moins de 4 mètres de la limite séparative (de sa parcelle actuelle d'implantation). Cette disposition vise notamment à rendre constructibles (pour des volumes nécessairement limités du fait des exigences figurant dans les dispositions générales), des terrains situés en second rang, et ainsi contribuer à l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine.

L'article F.2 renvoie également vers une disposition graphique « accès règlementé », qui définit une largeur d'accès en fonction du nombre de m<sup>2</sup> de surface plancher à desservir. Cette disposition particulière concerne des cas spécifiques de parcelles profondes et de cœurs d'îlots non bâtis dont les dimensions importantes permettent généralement la réalisation de plusieurs rangs de constructions. Cette caractéristique est combinée à une présence souvent continue de bâti à l'avant. Les dispositions particulières définies au règlement visent à encadrer l'urbanisation de ces secteurs et éviter certaines dérives possibles, et déjà observées. Elles doivent permettre d'éviter une densité bâtie trop importante, « en enfilade », associée à des accès réalisés au coup par coup. Ces dispositions encouragent au contraire à la réalisation d'opérations pensées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, cohérent et optimisé.

▪ **Articles F.3, F.4 et F.5.**

L'obligation de desserte par les réseaux pour pouvoir construire est un principe fondamental en urbanisme. L'ensemble des dispositions relatives à l'eau potable et à l'assainissement tiennent compte des réglementations en vigueur. En outre, les dispositions en matière d'eaux pluviales, et notamment leur gestion alternative et séparée du réseau d'eaux usées permettent d'éviter la surcharge des réseaux.

La préservation d'un cadre de vie de qualité, en limitant l'impact visuel des réseaux électriques justifie qu'on y interdise la réalisation d'araignées de câbles aériens. Les raccordements devront donc être réalisés en souterrain, lorsque les réseaux publics sont enterrés, comme cela se généralise de plus en plus.

Les dispositions définies à l'article F.5 traduisent la prise en compte progressive des communications numériques, sur l'ensemble du territoire du Pays Rhéna. En imposant sous les voies nouvelles des installations permettant à terme d'accueillir tous types de réseaux, en particulier un réseau numérique à très haut débit (tel que la fibre optique), le PLUi participe à la montée en puissance de ces réseaux dans l'équipement des constructions et limite les coûts ultérieurs de leur déploiement.

## 2. 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.

### 2.1 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.

Le PLUi prévoit également un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle sur les bans communaux de Drusenheim et Dahlund, comportant un franchissement de la Moder. Cette voie reliera le quartier Stockwoerth de Drusenheim à la RD 468 en entrée Nord de la commune, où est localisée la principale zone d'extension future de Drusenheim. Elle permet de créer un second franchissement de la Moder et ainsi améliorer le fonctionnement urbain d'ensemble de la commune (actuel et futur avec les extensions urbaines prévues). Pour rappel, il n'existe qu'un franchissement de la Moder à Drusenheim à ce jour, pour un linéaire urbain de plus de 2 km.

## **2.2 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.

## **2.3 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 en matière d'équipements et d'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 PLUi.

## **2.4 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 PLUi 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 notamment 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 en plein champ (haies, bosquets, vergers) qui contribue au maillage écologique à une échelle plus locale.

## 2.5 Tracés de principe des futures voies

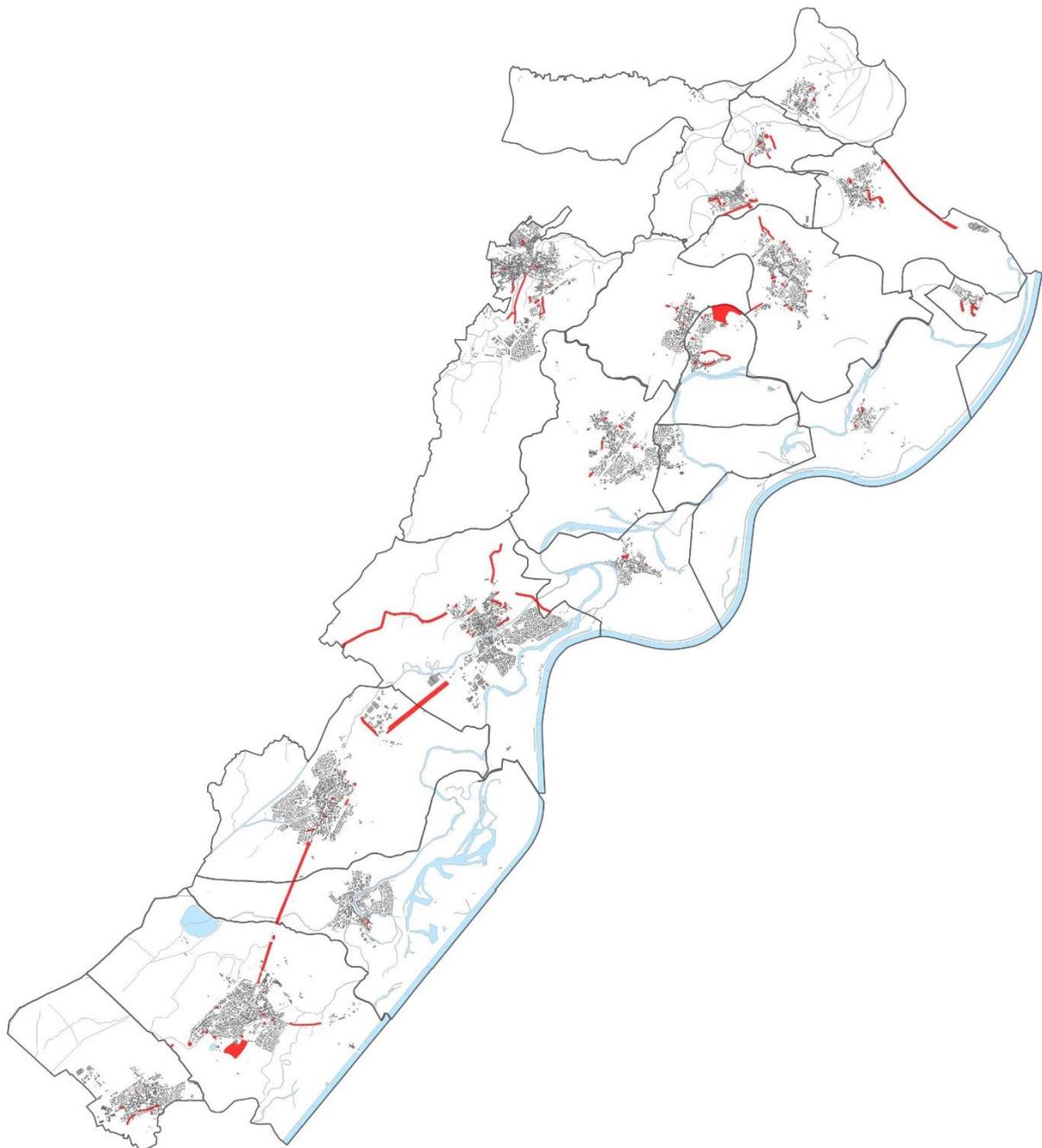
Ces tracés de principe répondent généralement aux mêmes motifs que ceux liés aux emplacements réservés pour des voiries, des liaisons piétons-cycles ou des infrastructures de transports en commun. Ils reprennent généralement les principes de « voie à créer » définis dans les OAP.

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 PLUi).

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, de création d'une nouvelle entrée de commune ou d'anticipation par rapport à l'accès des zones d'urbanisation future envisagées à long terme (traduites par un zonage AU ou non). Ces voiries répondent à des enjeux locaux.

Carte n°29. Emplacements réservés définis au PLUi



**Légende**

 emplacements réservés  
inscrits au PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, mai 2018

**ADEUS**

### 3. 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.

## 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

---

### 4.1 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 PLUi 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 PLUi 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 Rennelgraben 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 règlement graphique du PLUi (cf. *explications ci-après*).

## **4.2 Traduction des corridors écologiques au PLUi**

Le règlement graphique définit près de 300 ha d'espaces identifiés au titre des corridors écologiques. Ce choix de traduction au règlement graphique vise à rendre lisible « le passage » de ces corridors, dans la durée (un zonage N ou A inconstructible seul, sur une grande étendue, n'offre pas cette lisibilité). Le règlement graphique constitue en outre l'une des pièces du PLUi que les acteurs du territoire (habitants, aménageurs, etc.) s'approprient le plus. Ce choix de traduction permet également d'orienter plus facilement certaines actions de remise en bon état de continuités écologiques à l'avenir.

Ces corridors sont définis en s'appuyant principalement sur des éléments physiques de terrain, tel qu'expliqué ci-après. Ils montrent un espace de passage « à minima ». Toutefois, le fonctionnement écologique et la circulation des espèces s'inscrit dans un cadre qui est bien évidemment plus large et complexe. Ce passage « à minima » constitue en quelque sorte un point d'accroche ou un repère spatial de base, notamment dans le cas des corridors secs. Ces considérations justifient qu'il est également possible à l'avenir de procéder à des évolutions/ajustements de tracés, si nécessaire : par exemple pour tenir compte d'un élément environnemental de terrain non connu (ou à une échelle trop localisée) au moment de l'élaboration du PLUi (élargissement de la trame graphique pour l'intégration de cet élément). Ou à l'inverse, réduire localement la trame (et l'agrandir en proportion égale à proximité) pour tenir compte d'un projet spécifique : cela concerne tout particulièrement les corridors secs, traversant de grands espaces cultivés dépourvus d'éléments physiques, au sein desquels des sorties d'exploitation peuvent être amenées à s'implanter à l'avenir. Dans un tel cas, ajuster ponctuellement le tracé du corridor au plan sera très vraisemblablement sans incidences sur le fonctionnement écologique.

### **4.2.1 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 Renneigraben 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.

#### **4.2.2 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi 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 d'un corridor qui 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.

La partie Sud-Est du corridor 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 le Bois de Rountzenheim et la Moder (C069)**

Ce corridor est majoritairement situé sur une bande boisée existante, qui prolonge le bois de Rountzenheim à l'Est de l'autoroute A35. Le PLUi identifie cet espace boisé, qui n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité, dans son intégralité. Cela explique son épaisseur plus importante par rapport à d'autres corridors du territoire. Sur sa section Est, il traverse au plus court des espaces semi-ouverts (alternance de bosquets, prairies, etc. favorables à la circulation des espèces) avant de se connecter aux boisements alluviaux de la Moder.

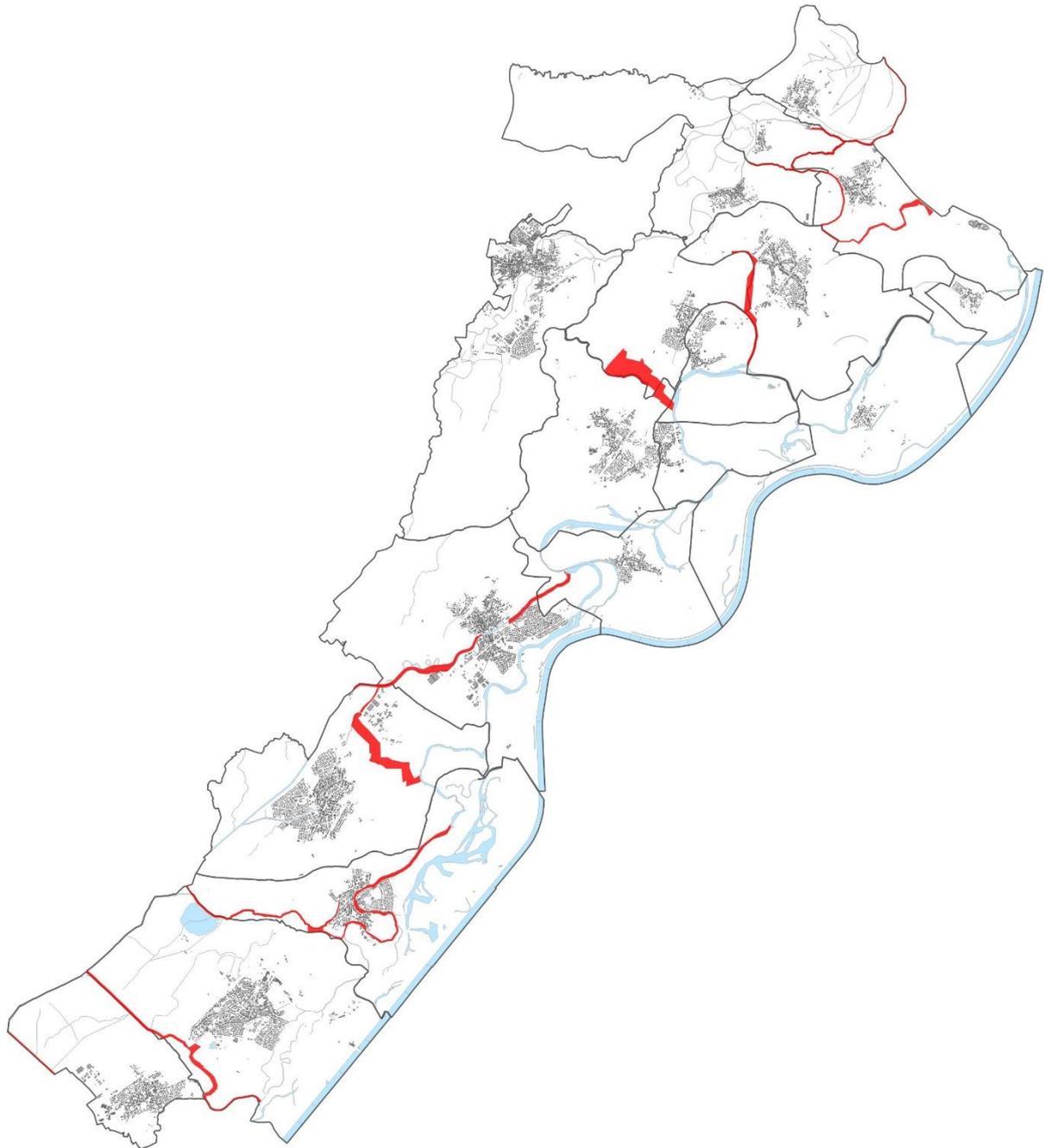
▪ **Corridor entre la Forêt de Haguenau au Bois de Beinheim (n°10)**

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 PLUi 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.

Carte n°30. Corridors écologiques figurant au règlement graphique



**Légende**

 corridors écologiques inscrits au PLUi

0 2000 4000 6000 m

source : PCI 2015 ;  
réalisation : ADEUS, mai 2018

**ADEUS**



## **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 les explications des choix du règlement, partie « les zones à urbaniser ».

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 PLUi 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 généralement fixé par le PLUi.

## **2.2 Intégration environnementale et paysagère**

### **2.2.1 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 PLUi 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 PLUi. 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.

## **2.2.2 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.

### **2.2.3 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 recourent 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.

## **2.2.4 Aléa inondations**

Les OAP définissent des principes d'aménagement permettant de prendre en compte l'aléa inondation par submersion (Bassin de l'Ille 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 Rhéan.

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 régler 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 Rhéan 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.

## 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 Rhéna). 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.