

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme **intercommunal**



## ADFEU

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



## 2. PROJET

## D'AMÉNAGEMENT

## ET DE DÉVELOPPEMENT

## DURABLE

Document de travail  
Décembre 2018



## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
 <b>AXE 1 : VERS UN PAYS RHENAN ATTRACTIF ET DYNAMIQUE.....</b>	 <b>3</b>
1.1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	3
1.2. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE .....	6
1.3. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL .....	7
1.4. LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS .....	8
1.5. LES POLITIQUES D'EQUIPEMENT.....	12
 <b>AXE 2 : VERS UN PAYS RHENAN PLUS DURABLE .....</b>	 <b>13</b>
1.1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	13
1.2. LA POLITIQUE D'HABITAT .....	16
1.3. LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS .....	18
1.4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	22
 <b>AXE 3 : VERS UN PAYS RHENAN RESPECTUEUX DE SON CADRE NATUREL ET PAYSAGER .....</b>	 <b>26</b>
1.1. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	26
1.2. LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES....	27
1.3. LA GESTION DURABLE DU SOUS-SOL .....	29
1.4. LA MAITRISE DES RISQUES ET NUISANCES.....	30
1.5. LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES.....	32
1.6. L'ENERGIE .....	34



# 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 1<sup>er</sup> 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 »*

Le PADD décline ces trois axes en différentes orientations, détaillées ci-après. Leur traduction spatiale figure dans le rapport de présentation (*pièce 1.4. « Explications des choix », partie relative aux « explications des choix du PADD »*).



## AXE 1 : VERS UN PAYS RHÉNAN ATTRACTIF ET DYNAMIQUE

### *Structurer et dynamiser le développement économique tout en maintenant une armature urbaine équilibrée*

---

Le territoire du Pays Rhénan, façonné par le Rhin, est un territoire transfrontalier relié aux grandes métropoles régionales. Il dispose d'une localisation stratégique. Afin d'asseoir durablement sa place au sein de l'espace métropolitain alsacien, le Pays Rhénan se doit de renforcer son attractivité économique, commerciale, touristique, agricole et sa politique d'équipement. Cette position géographique et la qualité de sa desserte lui confère des atouts économiques et résidentiels, que le PLUi vise à capitaliser.

Ce territoire très allongé nord-sud comporte une armature urbaine multipolaire adaptée à sa configuration géographique, structurée et desservie par le rail, la route (avec l'A 35 et la RD 468) et le Rhin. Sa façade fluviale est un atout à valoriser, tant au titre du développement économique, touristique qu'énergétique.

#### **1.1. Le développement économique**

*Les enjeux et les besoins en termes de stratégie de développement économique s'appuient sur la création de 3000 emplois supplémentaires à l'horizon du PLUi. Cela implique d'agir à la fois sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi et accueillir de nouveaux établissements impliquent de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, à la fois au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement (friches) mais également sur du foncier nouveau en extension.*

#### **Orientation n°1: Contribuer au rayonnement de l'Alsace du nord et de l'espace transfrontalier et articuler le Pays Rhénan aux territoires proches**

Le Pays Rhénan doit tirer parti de son positionnement géographique, notamment de sa situation stratégique frontalière. Sa contribution au rayonnement territorial passe notamment par :

- Son positionnement dorénavant affiché au sein du territoire de la Bande Rhénane Nord et du ScoT de la Bande Rhénane Nord ;
- Le développement de sites d'intérêt régional voire transfrontalier : zone d'activités économiques de Drusenheim-Herrlisheim (friche de l'ancienne raffinerie), Centre de Marques de Roppenheim, etc. ;
- Le développement de complémentarités avec l'Allemagne, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération de Haguenau notamment.

## **Orientation n°2 : Développer l'emploi et mettre en place une politique de développement économique ambitieuse et équilibrée**

Le Pays Rhénan se fixe un objectif ambitieux de développement de l'activité économique, avec un objectif de 3000 emplois supplémentaires à horizon 2030<sup>1</sup>, en cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Cet objectif se traduit, notamment, par une offre en foncier économique, à conforter et à développer, qui doit permettre :

- D'assurer les capacités de développement des activités existantes ;
- D'accueillir de nouvelles activités ;
- De reconquérir les friches industrielles, en particulier la grande friche de la raffinerie, enjeu stratégique majeur du territoire ;
- De favoriser la diversification du tissu économique local (artisanat, services à la personne, tourisme, activités agricoles et agro-alimentaires, gravières, carrières etc.).

Au sein de ces zones économiques, la cohérence des destinations de l'occupation du sol doit être assurée. Selon le contexte urbain et/ou la nature des activités, une ouverture à davantage de mixité fonctionnelle peut être rendue possible, sous certaines conditions.

## **Orientation n°3 : Renforcer la structuration du territoire et de son armature urbaine et améliorer la lisibilité de l'offre économique**

Cette orientation s'appuie sur une structuration et une hiérarchisation des secteurs d'activités au sein du territoire, permettant de renforcer son attractivité. Cette armature économique s'organise en trois principaux niveaux :

- La création d'un pôle économique majeur à développer à Drusenheim et Herrlisheim, au centre géographique du territoire et principalement sur un secteur en friche (ancienne raffinerie) ne générant pas de consommation foncière nouvelle de terres agricoles et naturelles. Un pôle majeur spécialisé, à vocation commerciale et touristique, doit également être renforcé à Roppenheim (*cf. orientation 1.3. du PADD, « l'équipement commercial »*) ;
- Le renforcement et le développement de pôles économiques intermédiaires, notamment à Gambenheim-Kilstett (entrée Sud du territoire) et à Auenheim-Roeschwoog (Nord du territoire), complémentaires au pôle majeur de Drusenheim-Herrlisheim ;
- L'évolution modérée de petites zones de desserrement de l'activité économique, à l'échelle locale.

Cette structuration de l'offre économique s'accompagne également de la revalorisation/requalification de certaines zones économiques, notamment les plus anciennes.

---

<sup>1</sup> Soit une croissance de 40 %, dans l'optique d'un ratio emplois sur actifs occupés moyen de 0,52 à 20 ans.





#### **Orientation n°4 : Encourager le développement d'activités économiques s'inscrivant dans une recherche de proximité domicile/travail**

Cette orientation décline notamment les objectifs suivants :

- Faciliter le maintien des petites activités ancrées localement en permettant leur développement/agrandissement sur place pour éviter leur délocalisation et limiter la longueur des déplacements permettant d'y accéder ;
- Encourager le développement d'activités adaptées à la proximité des gares du territoire, afin d'inciter à l'usage du train sur les déplacements domicile-travail.

#### **Orientation n°5 : Développer les communications numériques et conforter l'offre en très haut débit, notamment pour les zones d'activités et selon les priorités définies par le Schéma Directeur Territorial d'aménagement Numérique (SDTAN)**

L'objectif est d'assurer un développement homogène de l'offre numérique sur le territoire, par le déploiement de la fibre optique et des autres technologies permettant une couverture très haut débit (THD) fixe et mobile. Le déploiement de cette infrastructure passe, notamment, par sa prise en compte dans les obligations de réseaux des urbanisations futures.

## 1.2. Le développement agricole

### Orientation n°1 : Modérer la consommation de l'espace et pérenniser les terres agricoles

La terre constitue l'outil de travail des exploitants. Afin de pérenniser cette ressource, le PLUi fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (*cf. axe 2 du PADD « Vers un Pays Rhénan plus durable »*).

### Orientation n°2 : Répondre aux besoins de constructibilité des exploitations agricoles et forestières et à l'accessibilité aux espaces agricoles

L'implantation de nouvelles constructions ainsi que le développement des exploitations existantes sont autorisés dans certains secteurs constructibles spécifiques.

Ces secteurs sont définis de manière à prendre en compte à la fois des besoins des exploitants, les projets de développement (habitat, économie etc.), la qualité paysagère et environnementale des milieux et la prise en compte des risques et nuisances.

L'accessibilité aux espaces agricoles est également maintenue. Dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future, ces accès sont pris en compte. En outre, dans un objectif de maillage du territoire (*cf. les politiques de transports et de déplacements*), l'utilisation des chemins ruraux par les cyclistes ou les piétons est permise, sous réserve qu'elle ne perturbe pas l'usage principal dédié aux pratiques agricoles.



### 1.3. L'équipement commercial

*L'armature commerciale participe à la dynamique économique du territoire. Elle doit être équilibrée pour permettre à la fois le rayonnement des polarités commerciales principales et la réponse aux besoins en commerces de proximité et services du quotidien.*

**Orientation n°1 : Développer et valoriser le pôle commercial de Roppenheim, enjeu stratégique majeur du territoire.**

Le Centre de Marques constitue un pôle commercial majeur du Pays Rhénan et d'une partie du Rhin Supérieur avec une large zone de chalandise transfrontalière. Il participe au rayonnement économique et touristique du territoire et à la limitation de l'évasion commerciale. Le PLUi vise à conforter et renforcer l'attractivité de ce site, notamment par le développement d'activités complémentaires tirant parti de son rôle de porte de France : en particulier de l'hébergement hôtelier, des bureaux, des équipements etc.



## **Orientation n°2 : Développer une logique de complémentarité entre les offres commerciales existantes et assurer l'articulation entre les armatures urbaines et commerciales.**

Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Préserver l'offre commerciale de centre-bourg et de centre-village ;
- Renforcer l'attractivité et l'animation des pôles urbains ;
- Maintenir/renforcer le maillage de proximité sur l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les zones d'aménagement commerciales identifiées au SCoT de la Bande Rhénane Nord ;
- Localiser les commerces d'envergure dans les zones propres à les accueillir : ZACOM, enveloppe urbaine marchande ;
- S'appuyer sur les polarités commerciales les plus structurées pour diversifier l'offre (pour répondre aux besoins occasionnels et limiter l'évasion).

## **Orientation n°3 : Pérenniser l'activité commerciale de proximité existante**

Cette orientation, qui complète et précise la précédente, vise à :

- Créer les conditions du maintien et du développement des commerces de proximité et notamment maintenir une densité et une masse critique de logements suffisantes pour leur assurer une clientèle à même de les pérenniser ;
- Aménager des espaces publics qualitatifs dans les centres des communes pour encourager leur usage/animation et mettre en valeur les commerces.

### **1.4. Le développement touristique et de loisirs**

*Les politiques touristiques et de loisirs 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.*

*Neufs axes stratégiques ont été retenus par la Communauté de Communes 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.*

## Orientation n°1 : Valoriser l'identité rhénane et transfrontalière du territoire

La façade rhénane constitue une vitrine du territoire et une « Porte de France » à valoriser, à travers notamment les objectifs suivants :

- Permettre le développement d'activités de loisirs et de tourisme aux abords ou sur la berge du Rhin, en particulier autour de certains sites, comme par exemple le secteur de la base de loisirs d'Offendorf, celui du Bac de Drusenheim-Greffern ou encore l'écluse de Gambsheim ;
- Développer le tourisme d'itinérance, nautique, de séjour, patrimonial, commercial, de loisirs, etc. en lien avec la Véloroute du Rhin (itinéraire cyclo-touristique d'échelle européenne), qui traverse le territoire du Nord au Sud ;
- Développer et valoriser l'accueil sur l'axe A 35, axe d'entrée en France, en développant les aires de service existantes.



## **Orientation n°2 : Conforter et développer les pôles touristiques et de loisirs majeurs**

En complément des sites de la façade rhénane (« Portes de France »), le renforcement de l'attractivité touristique du territoire passe notamment par la valorisation des secteurs suivants :

- Le site commercial de Roppenheim ;
- Les bases de loisirs de Gamsheim et de Roeschwoog ;
- Le golf de Soufflenheim ;
- Le patrimoine historique, notamment Soufflenheim et ses poteries, Sessenheim et Goethe, le patrimoine Vauban de Fort Louis, les vestiges de la ligne Maginot.

En outre, aux côtés des sites majeurs, le petit patrimoine non reconnu et le cadre paysager, vecteurs de développement touristique et d'attractivité du territoire du Pays Rhénan sont également à préserver et à valoriser.



## **Orientation n°3 : Développer l'hébergement touristique sous toutes ses formes**

Cette orientation se décline notamment par les objectifs suivants :

- Conforter et développer l'activité de camping et d'hôtellerie de plein air, notamment les sites déjà existants (Gamsheim, Roeschwoog) ;
- Développer les résidences de loisirs, l'hôtellerie traditionnelle et d'affaire, les hébergements divers, les gîtes ruraux, etc.

Cette orientation s'accompagne en outre par le maintien et le développement des lieux de restauration touristiques et « insolites ».

#### **Orientation n°4 : Encourager et développer la dimension récréative des espaces naturels en accord avec le respect de leur fonctionnement écologique et hydraulique**

Au-delà des enjeux de fonctionnalité écologique et hydraulique, les espaces naturels et de plein air jouent un rôle, à la fois en termes de qualité du cadre de vie mais aussi récréatifs (espaces de loisirs et de déplacements doux). Les objectifs suivants permettent de répondre à ce rôle :

- Mettre en valeur les espaces naturels et améliorer leur accessibilité par des usages de loisirs (sentier nature, promenades, pistes cyclables), lorsque compatible avec la sensibilité du milieu ;
- Développer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables (y compris les franchissements sur le Rhin, par exemple à Gamsheim), en particulier celles permettant de relier les sites de loisirs ;
- Renforcer les liaisons cyclables transversales, en particulier l'axe Bac de Drusenheim-Rohrwiler-Bischwiller.



*Le Bac transfrontalier de Drusenheim*



## 1.5. Les politiques d'équipement

### Orientation n°1 : Anticiper les besoins d'équipement des habitants actuels et futurs

Le PLUi veille à l'équilibre de l'accès aux équipements du territoire, en s'appuyant notamment sur les 5 pôles urbains principaux et leurs complémentarités, tel qu'identifiés par le SCoT de la Bande Rhénane Nord. Les politiques d'équipement (et les capacités des équipements collectifs, notamment scolaires et périscolaires) doivent être coordonnées avec les politiques de développement dans leur ensemble.

Le PLUi prévoit les compléments d'équipements au regard des besoins des habitants, en inscrivant les réserves foncières nécessaires. Parmi les plus importants, est d'ores et déjà identifiée la nécessité de prévoir en particulier :

- un lycée d'enseignement général et professionnel, à localiser ;
- une salle de sport supplémentaire au Nord du territoire.



## AXE 2 : VERS UN PAYS RHÉNAN PLUS DURABLE

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

---

*Le territoire du Pays Rhénan est un territoire attractif qui connaît un développement soutenu. Ce développement et la volonté de le poursuivre nécessitent la mise en place à la fois d'objectifs permettant de répondre aux besoins des habitants en logements, en emplois, en équipements, en offre de déplacements ou de loisirs, mais aussi de s'assurer de la maîtrise de la consommation du sol et de la transition énergétique pour ne pas compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs besoins.*

Le développement urbain doit également s'adapter à la configuration géographique du Pays Rhénan, et à ses spécificités paysagères et urbaines.

#### **1.1. Les politiques d'aménagement et d'urbanisme**

##### **Orientation n°1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et durable**

Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Privilégier et développer, notamment dans les centralités, les formes urbaines favorisant les déplacements piétons/cycles par l'ambiance de centre-bourg qu'elles créent ;
- Offrir les conditions permettant de vivre « dans la proximité » (commerces et services de base ou essentiels localisés à proximité du domicile), en assurant densité de logements et masse critique d'habitants suffisantes dans les grandes extensions urbaines ;
- Faciliter et développer la diversification des formes bâties en fonction des localisations pour diversifier les réponses aux besoins des ménages ;
- Rééquilibrer le parc de logements vers des formes urbaines et une organisation du rapport bâti/parcelle moins consommatrice en foncier tout en préservant les qualités du cadre de vie du territoire, qui est à la fois « périurbain » et « rural ».

La densification qui découle de ces orientations est modulée selon les contextes urbains. Elle tient notamment compte des typomorphologies urbaines et de l'importance de la commune dans l'armature urbaine du territoire, telle que définie au SCoT de la Bande Rhénane Nord.



**Orientation n°2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti tout en assurant l'évolution harmonieuse des tissus bâtis existants.**

Le patrimoine bâti du Pays Rhénan fut fortement impacté par les bombardements de la seconde guerre mondiale, d'où l'importance de l'attention accordée par le PLUi au patrimoine resté en place.

La préservation de ce patrimoine peut se traduire, notamment, par l'identification de bâtiments spécifiques.

Le PLUi propose également des leviers règlementaires permettant une évolution harmonieuse du tissu bâti, en particulier pour permettre une adaptation aux standards de confort modernes, et aux principes de la transition énergétique.



Cœur de village traditionnel à Sessenheim

**Orientation n°3 : Adapter les stratégies de développement résidentiel (programmation, composition, localisation) en fonction des objectifs poursuivis.**

Cette orientation se décline notamment par les objectifs suivants :

- Conforter les équipements publics ;
- Soutenir les commerces et services de proximité ;
- Répondre aux besoins fonciers des habitants.

**Orientation n°4 : Encourager la mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat, équipement) et prioriser le développement de l'offre de logements sur les secteurs présentant le plus d'aménités urbaines.**

Cette orientation fait écho à plusieurs autres orientations du PADD. Elle doit permettre en particulier de s'inscrire dans la proximité, de favoriser l'attractivité et l'animation urbaine en cœur de communes et d'articuler l'urbanisation avec les réseaux de transports en commun.

## **Orientation n°5 : Structurer les lisières des villes et des villages et améliorer le rapport espace bâti/espace naturel, agricole et forestier**

Cette orientation fait écho à l'axe 3 du PADD « *Vers un Pays Rhénan respectueux de son cadre naturels et paysager* ». Elle se traduit en particulier par les objectifs suivants :

- S'appuyer lorsqu'ils existent sur des éléments physiques pour structurer les limites de l'urbanisation et valoriser les transitions ;
- Organiser ou préserver les vues sur les paysages patrimoniaux ;
- Améliorer, aménager et sécuriser les entrées de ville et de village.

En outre, la limitation des développements linéaires le long des axes de déplacement et/ou les développements urbains « en grappe ou en branche », peu connectées aux noyaux urbains existants participent à la mise en œuvre de cette orientation.

### **1.2. La politique d'habitat**

*En cohérence avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord, la réponse aux besoins démographiques nécessite la production quantitative et qualitative de logements. Elle passe notamment par la production de l'ordre de 280 logements par an en moyenne, et par une offre diversifiée pour couvrir la situation de chacun à chaque étape de la vie, et assurer la durabilité du parc.*

## **Orientation n°1 : Organiser les conditions réglementaires permettant de répondre aux ambitions démographiques du territoire, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord.**

En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, le PLUi porte une perspective démographique ambitieuse, visant à répondre à la fois aux besoins endogènes et à l'accueil de populations nouvelles. Pour soutenir cette ambition, le PLUi fixe un objectif de réalisation de l'ordre de 280 logements par an en moyenne d'ici à l'horizon 2030, soit environ 4400<sup>2</sup> logements supplémentaires pour la période 2015-2030.

Cette offre de logement se répartit territorialement selon le niveau des communes au sein de l'armature urbaine, telle que définie au SCoT de la Bande Rhénane Nord. Elle peut être modulée afin de tenir compte, en particulier, de sensibilités environnementales qui pour certaines étaient peu/pas connues au moment de l'élaboration du SCoT (notamment les aléas inondations).

---

<sup>2</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 Rhénan. 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 4400 logements pour la période 2015-2030).



*Construction de logements neufs à Drusenheim*

## **Orientation n°2 : Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie**

L'offre de logements couvre les différents besoins de la population, tant en termes de typologies de logements (individuel, collectif, etc.) que de statut d'occupation.

Cette offre doit porter, en particulier :

- Sur une diversité de taille des logements ;
- Sur un renforcement de la mixité selon le statut d'occupation des logements : accession/location, produits aidés en tenant compte des possibilités de chacune des communes à développer ce type de logement ;
- Sur la réalisation de résidences seniors et juniors.

En cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la part de logements aidés doit, sauf contrainte avérée, tendre vers :

- 15 % des logements programmés dans les pôles principaux et complémentaires<sup>3</sup> ;
- 10 % des logements programmés dans les villages<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Pôle principal : Drusenheim, Gambsheim, Herrlisheim, Roeschwoog, Soufflenheim

Pôles complémentaires : Auenheim-Rountzenheim, Kilstett, Offendorf, Roppenheim, Sessenheim-Statmmatten

<sup>4</sup> Villages : Dalhunden, Forstfeld, Fort-Louis, Leutenheim, Neuhaeusel.

### 1.3. Les politiques de transports et de déplacements

#### Orientation n°1 : Limiter les obligations de déplacements motorisés individuels

Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Localiser préférentiellement les équipements, les extensions urbaines et les activités de façon à favoriser les déplacements courts ;
- Favoriser, quand cela est possible, la compacité de l'urbanisation et les courtes distances entre les points d'attractivité : commerces/habitat, équipements/habitat, activités/habitations, habitat/espaces de nature de sport ou de loisirs ;
- Développer les pistes cyclables, les cheminements piétons, améliorer les liaisons entre quartiers existants et l'accessibilité des futurs quartiers ;
- Conforter le développement des commerces et services de proximité à travers le développement de leur bassin de clientèle et leurs conditions d'accès ;
- Rechercher les conditions, itinéraires, etc, permettant d'atténuer les coupures ferroviaires/autoroutières et de développer des boucles d'itinéraires cyclables ;
- Développer les aires de covoiturage et prendre en compte les besoins de stationnement sécurisés et aménagés pour le covoiturage aux abords des axes et des nœuds d'infrastructure à fort potentiel de covoiturage

*Piste cyclable intercommunale entre Drusenheim et Herrlisheim*



## **Orientation n°2 : Améliorer l'accessibilité vers et depuis le Pays Rhénan ainsi qu'au sein de son territoire en s'appuyant sur les « 3-R » : le Rail, le Rhin et la Route (A 35 et RD 468).**

L'accessibilité au Pays Rhénan est améliorée, en particulier, par :

- Le développement des grandes liaisons cyclables, en veillant notamment à leur continuité, à la sécurité des usagers et à la lisibilité des itinéraires, en les valorisant également sur le plan touristique, lorsqu'ils sont compatibles avec cette destination ;
- L'amélioration des franchissements transfrontaliers piétons et cycles ;
- La valorisation de l'attractivité des axes de franchissement du Rhin, y compris l'itinéraire empruntant le Bac de Drusenheim et les accès au Rhin (darse, port de plaisance, etc...) ;
- La requalification de certains axes routiers, notamment les plus importants (aménagements cyclables, réaménagement de voies, partage et sécurisation entre les différents usagers) ;
- La préservation des emprises ferrées sur la transversale ferroviaire Haguenau/Rastatt, permettant à terme la réhabilitation et la réouverture de la ligne d'axe Est-Ouest ;
- La valorisation d'accès/dessertes multimodaux, en particulier le raccordement de la zone d'activités économiques de Drusenheim-Herrlisheim via d'une part le chemin de fer existant, en prenant en compte les potentialités futures et en particulier les potentialités d'un embranchement fret, et d'autre part la darse portuaire de Drusenheim et le Rhin à l'Est.

## **Orientation n°3 : Valoriser et favoriser le transport fluvial fret et passagers**

Cette orientation participe de l'attractivité économique et touristique du territoire. Elle se traduit notamment par la valorisation des sites stratégiques de la façade fluviale du Pays Rhénan, tels les postes de chargement le long du Rhin, les darses et les ports dont celui de plaisance, le site du bac transfrontalier de Drusenheim etc.



### Orientation n°4 : Rendre attractifs, lisibles et accessibles les transports collectifs existants

Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité des principaux nœuds multimodaux en offrant commerces et services aux usagers ;
- Améliorer le rabattement vers les gares, notamment au travers des cheminements piétons et cyclables ;
- Développer le stationnement automobile et cyclable aux abords des gares.



### Orientation n°5 : Améliorer l'accessibilité interne des communes

Cette orientation se traduit par une amélioration de la perméabilité des tissus urbains existants pour faciliter la connexion des quartiers entre eux et encourager les déplacements en modes actifs. Le PLUi veille en particulier à la perméabilité des extensions nouvelles en :

- Limitant les nouvelles impasses ;
- Assurant leur raccordement aux réseaux viaires existants en attente ;
- Assurant l'accès aux espaces naturels, agricoles ou forestiers limitrophes.



L'amélioration de l'accessibilité interne des communes passe également par :

- Une amélioration de la qualité et la sécurité des cheminements, en particulier à destination des centralités et des équipements structurants ;
- Une structuration du développement urbain en assurant un maillage hiérarchisé de voirie et de cheminements ;
- Un développement de l'aménagement urbain et multimodal des voiries structurantes dans les villes/villages : place accordée à la voiture, régulation des vitesses de circulation par le cadre bâti, etc.

### **Orientation n°6 : Diversifier l'offre de stationnement dans les cœurs de villes/villages les plus attractifs**

Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Faciliter et développer la mutualisation des places de stationnement jour (accès aux commerces et équipements) / nuit (résidents) ;
- Développer la création de poches de stationnement dans les secteurs les plus contraints ;
- Aux abords des gares, articuler les besoins de stationnement aux objectifs de développement urbain ;
- Assurer la prise en compte des besoins de stationnement privés et visiteurs dans les opérations nouvelles et les extensions urbaines ;
- Améliorer la prise en compte du stationnement cycliste (conformément aux exigences législatives, à minima).

## 1.4. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

### Orientation n°1 : Modérer la consommation foncière en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et la reconversion des friches.

L'objectif du PLU est d'assurer la mise en place des conditions permettant de tendre vers environ 60 %<sup>5</sup> de la production de logements en renouvellement urbain et en densification de l'enveloppe urbaine existante et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension urbaine.

Les leviers suivants doivent permettre de répondre à cette orientation :

- Mobiliser autant que possible le bâti existant vacant et faciliter le réemploi et/ou la réhabilitation des constructions existantes ;
- Mobiliser les espaces libres intra urbains aux potentiels significatifs : friches, dents creuses, cœurs d'îlots, seconds rangs etc. ;
- Faciliter l'évolution des tissus urbains hétérogènes ou peu denses ;
- Développer la densité bâtie dans les grandes opérations (notamment celles de plus de 1ha) et les opérations situées à proximité d'une gare ;
- Dans le respect du voisinage et du cadre bâti préexistant, faciliter et encourager l'utilisation de la hauteur ;
- Permettre l'évolution des tissus bâtis et l'optimisation de leur foncier, y compris dans les secteurs d'activités actuels et futurs.

Pour le volet économique plus spécifiquement, l'objectif du PLUi est qu'au minimum 50 %<sup>6</sup> des surfaces de zones à urbaniser s'inscrivent en renouvellement urbain : ce développement porte principalement sur la friche de l'ancienne raffinerie, à Drusenheim-Herrlisheim (*cf. Axe 1 du PADD, Orientation 1.1 – Le développement économique*).

---

<sup>5</sup> Sur la période 2003-2013, environ 58 % des logements ont été produits au sein de l'enveloppe urbaine (densification, mutation). L'objectif du PLUi est de conforter et d'accentuer cette production au sein de l'enveloppe. Il va au-delà du SCoT de la Bande Rhénane Nord qui fixe un objectif de 52 %. Les chiffres détaillés relatifs à la consommation foncière passée figurent dans le diagnostic, partie « Le foncier ».

<sup>6</sup> Sur la période 2003-2013, le développement économique s'opère exclusivement en extension de l'enveloppe urbaine. La part en renouvellement reste marginale (moins de 5 %).

## **Orientation n°2 : Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins économiques et démographiques.**

La répartition des surfaces consommables<sup>7</sup> se fait dans le respect des principes et des valeurs affectés par le SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Le PLUi s'inscrit en cohérence avec ces dispositions et, dans une optique de modération de la consommation foncière par rapport à la période antérieure, limite les extensions urbaines pour la période 2015-2030 à environ :

- 100 ha pour les zones mixtes à dominante d'habitat<sup>8</sup> ;
- 70 à 80 ha pour les zones à vocation économique.



<sup>7</sup> Ces « surfaces consommables », telles que définies au SCoT de la Bande Rhénane Nord, n'intègrent pas les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine et les friches, ni les zones portuaires et graviérables.

<sup>8</sup> Cela représente une surface moyenne annuelle d'environ 6 ha. Compte-tenu de la prise en compte, notamment, d'une marge de manœuvre, une telle surface représenterait une baisse par rapport à la consommation foncière passée effective, de l'ordre de 30 %. Les explications détaillées figurent dans le rapport de présentation, pièce 1.4 (partie relative à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain). Les chiffres détaillés relatifs à la consommation foncière passée figurent également dans le diagnostic, partie « Le foncier ».

### **Orientation n°3 : Optimiser le foncier dans les zones d'extension urbaine**

La modération de la consommation foncière dans les zones d'extension urbaine se traduit par une amélioration de la performance d'usage du foncier, par rapport à la période antérieure<sup>9</sup>, au sens du nombre de logements produits par hectare.

Ainsi, la consommation foncière dans les zones d'extension urbaine les plus importantes (plus de 1 ha) est assortie, sauf contrainte avérée, du respect d'une densité minimale de logements à l'hectare<sup>10</sup> vers laquelle tendre, en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord :

- 30 logements/ha dans les pôles principaux ;
- 25 logements/ha dans les pôles complémentaires ;
- 15 logements/ha dans les villages ;
- 35 logements/ha à proximité des gares.

Cette densité est atteinte par la diversification des formes bâties et la réalisation d'environ :

- 60 % des logements en collectif ou individuel dense pour les pôles principaux ;
- 50 % des logements en collectif ou individuel dense dans les pôles complémentaires ;
- 30 % des logements en collectif ou individuel dense dans les villages.

### **Orientation n°4 : Préserver la ressource foncière en maîtrisant et en optimisant le développement urbain dans les extensions urbaines**

En complément des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière, le PLUi fixe également les objectifs suivants :

- Ajuster la mobilisation de réserves foncières pour un développement harmonieux du territoire et en accord avec les objectifs affichés dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord en matière d'habitat, d'activités, et d'équipements ;
- Privilégier le réemploi des friches, et en particulier la friche majeure de l'ancienne raffinerie à Drusenheim-Herrlisheim ;
- Limiter les pertes d'espaces et optimiser « l'utilisabilité » des terrains dans les extensions urbaines.

---

<sup>9</sup> Sur la période 2003-2013, le nombre moyen de logements par hectare avoisine les 20 dans les zones d'extension urbaine (environ 15 dans les villages). Les objectifs du PLUi sont supérieurs à ces densités précédemment observées (environ 25 logements par hectare en moyenne, soit une hausse de 25 %). Les chiffres détaillés relatifs à la consommation foncière passée figurent dans le diagnostic, partie « Le foncier ».

<sup>10</sup> Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).



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

*Trouver l'équilibre entre les choix de développement et la nécessaire prise en compte de l'environnement*

---

### 1.1. La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

#### Orientation n°1 : Diminuer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au bénéfice de l'urbanisation

Cette orientation, détaillée dans l'axe 2 du PADD, fixe un objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Elle s'inscrit dans la perspective des orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord.

#### Orientation n°2 : Préserver les milieux naturels sensibles

La situation de convergence hydrographique confère au Pays Rhénan un patrimoine naturel d'une grande richesse, à préserver. Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Préserver les forêts rhénanes et plus généralement les milieux naturels remarquables (Réserve Naturelle Nationale, Arrêtés de Protection de Biotope, etc.) ;
- Préserver les zones humides, caractéristiques de la bande rhénane et en particulier les zones humides fonctionnelles, en bon état de conservation ;
- Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves (maintien des équilibres hydrauliques) et ménager les espaces de divagation ;
- Mettre en place les conditions de préservation des espèces patrimoniales pour lesquelles le territoire a une responsabilité particulière, notamment le Castor et les Azurés, espèces emblématiques du Pays Rhénan.



## 1.2. La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

### **Orientation n°1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques permettant le déplacement des espèces, à toutes les échelles d'enjeu**

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques doivent être préservés car ils permettent le déplacement des espèces à toutes les échelles d'enjeu :

- A l'échelle du SCoT de la Bande Rhénane Nord, en préservant les espaces naturels constitutifs de l'axe rhénan et les corridors écologiques structurants « Est-Ouest » reliant le Ried Nord et la Forêt de Haguenau au Rhin ;
- A l'échelle locale/intercommunale, en confortant notamment la trame verte liée au réseau hydrographique et celle liée aux massifs boisés (de plus de 4 ha) formant une trame verte en « pas japonais » ;
- A l'échelle des projets, en intégrant des espaces contribuant au fonctionnement écologique local, en complément des continuités de plus grande échelle.

*Corridor écologique de la Moder entre Auenheim et Stattmatten*



### **Orientation n°2 : Maintenir et renforcer la trame écologique en milieu naturel, agricole et forestier**

La déclinaison des continuités écologiques à différentes échelles et leur préservation sur le terrain se traduit par les objectifs suivants :

- Préserver les secteurs de lisières forestières, notamment aux abords du massif d'Haguenau, et des forêts rhénanes ;
- Maintenir voire remettre en bon état les ripisylves le long des cours d'eau et les réseaux de haies/bosquets en milieu agricole ;
- Améliorer la qualité des interfaces entre l'urbanisation et les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment à travers la préservation des ceintures vertes (jardins, vergers etc.) et/ou la création d'espaces végétalisés en transition urbaine.

### **Orientation n°3 : Développer des stratégies d'intégration, de préservation et de développement de « la nature en ville »**

La « nature en ville » participe au fonctionnement écologique du territoire, en complément des continuités écologiques structurantes, et en équilibre avec les autres fonctions urbaines. Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Conforter la biodiversité et les espaces relais facilitant les déplacements de la faune ;



- Développer la végétalisation au sein des zones urbaines et à urbaniser ;
- Prendre en compte et si possible préserver la végétation remarquable existante dans les projets d'urbanisation.

### 1.3. La gestion durable du sous-sol

#### Orientation n°1 : Conforter l'activité économique des gravières et permettre la revalorisation des sites en fin d'exploitation

En accompagnement du Schéma Départemental des Carrières du Bas-Rhin, le PLUi facilite l'activité économique des gravières et permet la valorisation des anciens sites d'exploitation. Cette orientation pourra, par exemple, se décliner :

- Par un réaménagement au fur et à mesure des secteurs non exploités en espace pouvant servir de tampon contre les crues et en espace favorable à la biodiversité ;
- Par la recherche, en fin d'exploitation, d'aménagements favorables à l'intégration paysagère ou restaurations écologiques ;
- Par une reconversion à vocation de loisirs ou de tourisme.



## 1.4. La maîtrise des risques et nuisances

*Le Pays Rhéna est soumis à divers risques et nuisances, en particulier le risque d'inondation qui concerne une majeure partie du territoire, et contre lequel les personnes et les biens doivent être protégés. L'enjeu du PLUi, en lien avec les autres plans et documents supracommunaux, est de concilier ce risque avec les besoins de développement économique et démographique, sans augmenter la vulnérabilité du territoire.*

### **Orientation n°1 : Vivre en accord avec la présence de l'eau et se prémunir face aux risques naturels en particulier les inondations.**

Une majeure partie du Pays Rhéna est concernée par les risques d'inondations du fait de sa situation en aval de plusieurs bassins versants de cours d'eau, convergeant vers le Rhin. La préservation des dynamiques hydrographiques est un élément essentiel de la préservation du risque d'inondation. Elle se décline à travers les objectifs suivants :

- Equilibrer les politiques d'aménagement d'équipement et d'urbanisme et la gestion des risques ;
- Limiter l'exposition aux risques d'inondation des biens et des personnes (actuels et futurs) et leur aggravation tout en tenant compte des enjeux stratégiques du territoire ;
- Promouvoir une gestion durable de l'eau et limiter l'imperméabilisation. Cette gestion durable, au plus près du cycle naturel, participe également à la préservation de la qualité générale de la ressource en eau ;
- Garantir la qualité de l'eau, notamment la protection du réseau d'approvisionnement en eau potable. Le PLUi veille, à ce titre, à préserver les secteurs de captage d'eau en particulier.



## **Orientation n°2 : Limiter les risques et les nuisances sur l'urbanisation et les équipements.**

Cette orientation décline les objectifs suivants :

- Prendre en compte dans les choix de localisation de l'urbanisation les nuisances liées au voisinage d'infrastructures de transports et plus particulièrement aux abords des entrées de ville concernées par les « Routes Classées à Grande Circulation » (RGC) ;
- Prendre en compte les nuisances et pollutions (sonores notamment) générées par les grands axes routiers (autoroute notamment) ainsi que dans les choix de renforcement ou de création d'axes de déplacement ;
- Prendre en compte les sites et sols pollués : le renouvellement urbain, en particulier, peut concerner d'anciens terrains industriels. Dans ce cas, la qualité des sols doit être compatible avec les nouveaux usages envisagés. Le cas échéant, le changement de vocation de ces secteurs peut-être soumis à des prescriptions particulières pour prévenir l'exposition des personnes à des risques éventuels ;
- Prendre en compte les risques technologiques (activités économiques, transport de matières dangereuses, etc.) ;
- Prendre en compte les éventuelles nuisances liées à l'agriculture.

## 1.5. La prise en compte des paysages

### Orientation n°1 : Préserver, valoriser voire renforcer les grands éléments constitutifs de l'identité rhénane

Le projet de développement veille à préserver et valoriser les paysages et leurs lignes de force (aussi bien les paysages naturels que bâtis). Ils participent à la qualité du cadre de vie et constituent des vecteurs essentiels du développement touristique. Cette prise en compte se traduit par les objectifs suivants :

- Veiller à la préservation de l'harmonie et à la cohérence du cadre paysager bâti ;
- Préserver les entités bâties patrimoniales et valoriser les paysages emblématiques qui fondent l'identité du territoire ;
- Préserver la signature paysagère des vallées et de leurs cours d'eau ;
- Valoriser les perspectives, notamment sur les clochers ponctuant le paysage de la plaine mais également sur les massifs montagneux environnants (Forêt Noire) ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les bourgs et conserver des silhouettes urbaines « compactes » (éviter les développements linéaires).

En outre, le PLUi veille à la qualité esthétique et urbaine de la production neuve, constitutive du patrimoine de demain.



## **Orientation n°2 : Encourager à toutes les échelles urbaines, la réalisation d'espaces publics à vocation paysagère et écologique**

Cette orientation décline les objectifs suivants, en particulier :

- Développer les espaces publics, les espaces plantés, les espaces de jeux, les accès aux espaces de nature, etc. ;
- Conforter le « végétal relais » existant dans le bâti et augmenter le taux de végétal dans les futures opérations ;
- Limiter les effets des canicules par une meilleure prise en compte des îlots de chaleur, le développement de la présence végétale en zone urbaine, les circulations d'air frais liées aux cours d'eau, etc. ;
- Préserver les ceintures vertes des communes (vergers, jardins, espaces maraîchers, etc.) ;
- Valoriser les zones d'activités au travers le développement de la qualité de leur intégration paysagère.



*Les berges de la Moder à Auenheim*

### **Orientation n°3 : Assurer la qualité paysagère et urbaine des entrées d'agglomération**

Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des entrées de ville, qui se décline par les objectifs suivants :

- Veiller à la qualité des espaces publics et du lien avec le front bâti ;
- Assurer en particulier la qualité architecturale, urbaine et paysagère (en plus des considérations de sécurité et de nuisances) des entrées de ville soumises aux dispositions législatives des routes classées à grande circulation ;
- Tenir compte des perceptions paysagères proches et lointaines ;
- Préserver les organisations urbaines « traditionnelles » (conserver un caractère groupé de l'urbanisation, préserver une volumétrie cohérente avec le voisinage immédiat, etc.).

## **1.6. L'énergie**

### **Orientation n°1 : Préparer le territoire à une société sobre en carbone**

Le territoire s'inscrit dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique. Cette ambition se décline dans l'ensemble de la stratégie de développement et d'aménagement du PLUi, en particulier à travers :

- La maîtrise des déplacements motorisés individuels et le développement d'alternatives modales : le PLUi met particulièrement l'accent sur le renforcement de la mixité fonctionnelle (proximité habitat/emploi/équipement), l'organisation urbaine de proximité et l'articulation de l'urbanisation avec les transports collectifs ;
- La production de formes urbaines et d'un habitat économes en énergie (densification, performances énergétiques des constructions, etc.) ;
- La préservation des espaces boisés et la prise en compte des corridors assurant des fonctions de régulation de la qualité de l'air ;
- L'anticipation des risques accentués par le changement climatique (vulnérabilité aux inondations, îlots de fraîcheur lors des épisodes caniculaires, etc.).

### **Orientation n°2 : Permettre et faciliter la réalisation de projets en matière énergétique**

Le potentiel de développement en énergies renouvelables pour les opérations d'aménagement et d'urbanisme se fera en accord avec les dispositions législatives en vigueur (article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme).