

Note explicative des évolutions apportées au projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vue d'un ré-arrêt

Une première version du projet de PLU intercommunal (PLUi) du Pays Rhéna a été arrêtée le 18 juin 2018 puis transmise, pour avis, aux communes membres et aux personnes mentionnées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme.

Certains avis émis dans ce cadre, de la part de l'Etat et de la Chambre d'agriculture par exemple, ont appelé une évolution du projet de PLUi, notamment sur :

- **la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;**
- **la prise en compte des risques d'inondation.**

Des évolutions mineures et localisées, ainsi que des mises à jour et des corrections d'erreurs matérielles, se sont par ailleurs révélées nécessaires.

Après ajustement du projet sur ces points, le projet de PLUi sera ré-arrêté au début de l'année 2019.

Le dossier ci-joint présente la nouvelle version du projet de PLUi, ajustée, pour les raisons qui précèdent, dans les parties suivantes :

- **Rapport de présentation (TOME 1) :** résumé non technique (pièce 1.1), explications des choix (pièce 1.4), évaluation environnementale (pièce 1.5) et entrées de ville (pièce 1.6) : ces pièces sont mises à jour au regard des évolutions réglementaires apportées au dossier ;
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), TOME 2 :** mise à jour des orientations relatives à la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain ;
- **Règlement écrit (TOME 3, pièce 3.1) :** précisions relatives à la prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) et ajout d'un secteur de zone NGP pour l'aire de grand passage, et d'un secteur de zone NLn pour la base nautique d'Offendorf ;
- **Liste des emplacements réservés (TOME 3, pièce 3.2) :** ajouts et corrections d'emplacements réservés ;

- **Règlement graphique (TOME 3, pièce 3.3)** : corrections apportées aux plans suivants.
Plans de zonage au 1/2000^e : 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 ;
Plans de zonage au 1/5000^e : 25, 26, 27, 28, 29, 34, 36 ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), TOME 4** : corrections consécutives aux évolutions règlementaires et ajustement de certains principes d'aménagement. Sont concernées les communes d'Auenheim, Drusenheim, Forstfeld, Herrlisheim, Neuhaeusel, Offendorf, Roeschwoog, Roppenheim, Sessenheim, Soufflenheim et Stattmatten ;
- **Annexes sanitaires (TOME 5)** : corrections consécutives aux évolutions règlementaires.

Une synthèse des évolutions apportées au projet de PLUi est exposée ci-après.

A. Accroissement de l'effort de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Afin de réduire l'impact du PLUi sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de mieux prendre en compte le risque inondation et de limiter l'impact du projet sur les exploitations agricoles, certaines surfaces de zones urbaines et à urbaniser, ainsi que les STECAL¹ ont été diminuées.

Cette diminution, au bénéfice des zones agricoles (A) et naturelles (N), représente une économie supplémentaire de surfaces de 88,7 ha au total.

Les zones concernées sont listées ci-après, par ordre alphabétique des communes :

1. Pour les zones « à urbaniser » :

Dahlunden/Drusenheim :

- Zone IAU2t dite « secteur Nord-Est »², dédiée principalement à l'habitat : réduction de 6,1 à 1,2 ha, au bénéfice d'une zone agricole.

Drusenheim :

- Zone IAU2t dite « secteur Gare »³, dédiée principalement à l'habitat : réduction-reconfiguration de 5,7 à 4,1 ha, au bénéfice d'une zone agricole. Quelques parcelles sont également reclassées en zone UA2t ;
- Zone IIAU dite « secteur Nord », dédiée principalement à l'habitat : suppression quasi intégrale au bénéfice d'une zone agricole (près de 1,6 ha). Une partie marginale est également reclassée en zone IAU2t.

Roeschwoog :

- Zone IAUE dite « secteur rue des Champs », dédiée aux équipements : réduction de 4,4 à 0,8 ha au bénéfice d'une zone NL (STECAL) ;
- Zone IAUXa dite « zone d'activités économiques » et IIAUX : réduction de 4,3 à 3,8 ha au bénéfice d'une zone agricole ;
- Zone IIAU dite « secteur Ouest », dédiée principalement à l'habitat : suppression totale au bénéfice d'une zone agricole (3,9 ha).

Roppenheim :

- Zone IAUX dite « secteur Z.A du Thonweiler », dédiée aux activités économiques : suppression totale au bénéfice d'une zone agricole (1 ha) ;
- Zone IIAUX dite « Zone Majeure Sud », dédiée aux activités économiques : réduction de 46 à 10,1 ha au bénéfice d'une zone agricole.

¹ STECAL : secteurs de taille et de capacité limitée. Correspondent

² Les dénominations des zones à urbaniser sont celles utilisées dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

³ Les dénominations des zones à urbaniser sont celles utilisées dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Sessenheim :

- Zone IIAU au contact de l'école et du cimetière (Nord de la commune) : réduction de 1,9 à 1,4 ha au bénéfice d'une zone agricole.

Soufflenheim :

- Zone IIAU en sortie Nord de la commune (le long de la RD37 vers Koenigsbrück) : suppression totale au bénéfice d'une zone naturelle (6,4 ha).

Stattmatten

- Zone IAU3t dite « secteur Est » : réduction de 2 à 1,6 ha au bénéfice d'une zone naturelle.

La diminution des zones à urbaniser, au bénéfice des zones agricoles (A) et naturelles (N), représente **une surface totale d'environ 56,7 ha** (dont 19,3 ha pour des zones à dominante d'habitat et 37,4 ha pour des zones d'activités économiques). Cette diminution est retranscrite dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière du PADD.

Un nombre important de ces zones à urbaniser sont également concernées par :

- un risque d'inondation (cf. explications ci-après) ;
- des terres agricoles pour lesquelles une urbanisation future aurait impacté de manière significative des exploitations agricoles (perte de surface agricole utile), notamment à Drusenheim, Roeschwoog et Roppenheim.

2. Pour les zones « urbaines » :

Gambsheim :

- Zone UXm en entrée Nord de la commune, le long de la RD468 : suppression totale au bénéfice d'une zone agricole (3 ha)

Roeschwoog :

- Zone UE en prolongement de l'école, à l'Est de la commune : réduction de 0,3 ha au bénéfice d'une zone naturelle.

Au total, la diminution des zones urbaines, au bénéfice des zones agricoles (A) et naturelles (N), représente **une surface totale d'environ 3,3 ha**.

3. Pour les STECAL

Dahlunden :

- Zone NV en frange Nord-Ouest de la commune : suppression totale de la zone au bénéfice d'une zone agricole.

Gambsheim :

- Zone NL au Nord-Ouest de la commune (route de Weyersheim) : réduction de la zone au bénéfice d'une zone agricole ;
- Zone NLp, autour de l'étang de pêche au Sud-Est de la commune (accès depuis la rue de la Dordogne) : suppression totale de la zone au bénéfice d'une zone agricole.

Herrlisheim :

- Zone NV en frange Sud et Sud-Est de la commune : réduction-reconfiguration de la zone au bénéfice d'une zone agricole et naturelle.

Offendorf :

- Zone NLp des étangs de pêche au Nord de la base nautique d'Offendorf : réduction de la zone au bénéfice d'une zone naturelle ;
- Zone NLn de la base nautique d'Offendorf : réduction de la zone au bénéfice d'une zone naturelle.

Sessenheim :

- Zone NL au Nord de la commune (terrains d'aéromodélisme) : réduction de la zone au bénéfice d'une zone agricole.

Soufflenheim :

- Zone NLg correspondant au Golf de Soufflenheim : réduction de la zone au bénéfice d'une zone naturelle.

Ces suppressions/réductions de STECAL totalisent 44,7 ha, dont :

- 24,4 ha de zones NL ;
- 8,6 ha de zones NLg ;
- 11,7 ha de zones NV.

En parallèle, de nouvelles surfaces ont été créées, à hauteur d'environ 16 ha (cf. explications ci-après). En tenant compte de ces surfaces nouvelles, **le bilan global des STECAL marque une diminution de 28,7 ha.**

B. Prise en compte des zones inondables

La prise en compte des zones inondables se traduit par des modifications du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones concernées et, comme il vient d'être dit, par une réduction de la surface de certaines zones à urbaniser.

1. Pour le bassin de la Moder (PPRI en cours d'élaboration)

Sur la base du porté à connaissance transmis par les services de l'Etat en avril 2018, plusieurs zones à urbaniser restaient concernées par des aléas inondations par submersion.

En conséquence, la plupart de ces zones à urbaniser ont été réduites ou totalement supprimées. Il s'agit de zones AU, déjà mentionnées dans la partie A précédente : Dahlunden (zone IAU2t), Drusenheim (zones IAU2t et IIAU), Roeschwoog (zone IAUE et IIAUE), Roppenheim (zone IAUX et IIAUX), Sessenheim (zone IIAU), Stattmatten (zone IAU3t).

Afin de tenir compte de poches d'aléa résiduelles au sein des zones à urbaniser, les OAP des secteurs suivants ont été complétées d'une mention écrite et graphique, précisant le caractère inondable et inconstructible de certaines parties du secteur (seuls des aménagements de plein air y sont autorisés) :

- Drusenheim, secteur « Gare »
- Drusenheim, secteur Nord-Est
- Drusenheim, secteur Nord
- Neuhaeusel, secteur Rue Principale
- Roeschwoog, secteur Ouest
- Roeschwoog, secteur rue des Champs
- Roeschwoog, secteur Staedly
- Soufflenheim, secteur Chemin de Fer
- Stattmatten, secteur Est.

La Zone Majeure Sud de Roppenheim (IIAUX) déroge à ce principe, du fait de la demande de son classement en zone d'intérêt stratégique (ZIS) au PPRI de la Moder. Dans l'OAP de cette zone IIAUX, seule la partie située en aléa fort est traitée de la même manière que les zones listées ci-avant (principe d'inconstructibilité). La partie en aléa faible à moyen pourrait être rendue constructible, sous condition, dans le cadre d'un classement en ZIS au PPRI de la Moder.

2. Pour le bassin de la Sauer (SAGEECE Sauer-Eberbach)

Dans l'attente de l'élaboration d'un PPRI sur le bassin de la Sauer, et par principe de précaution, plusieurs zones à urbaniser de la commune de Forstfeld, situées en zone inondable (crue centennale) au SAGEECE ont été basculées d'un zonage IAU à un zonage IIAU (total de 3,6 ha).

Cette évolution concerne les zones suivantes :

- Secteur « Est » : la moitié Est de la zone IAU6 est reclassée en zone IIAU
- Secteur « Nord » : la moitié Ouest de la zone IAU6 est classée en zone IIAU
- Secteur « Ouest » : l'intégralité de la zone IAU6 est classée en zone IIAU.

Ces évolutions sont également retranscrites dans les OAP des secteurs concernés.

C. Phasage de l'ouverture à l'urbanisation

En complément des mesures de réduction de la consommation foncière, le PLUi définit des mesures garantissant un développement progressif et raisonné de certaines zones à urbaniser, en particulier les plus importantes en surface.

Pour cela, les OAP concernées sont complétées par une carte de phasage, représentant différentes tranches d'urbanisation. Les opérations devront être réalisées suivant l'ordre de priorité de ces tranches. Les OAP des zones à urbaniser concernées sont :

- Auenheim, secteur « Am Bunker »
- Herrlisheim, secteur « Entrée Sud »
- Sessenheim, secteur « Goethe »
- Sessenheim, secteur « Nord-Est ».

La surface totale des zones AU concernées par un phasage est d'environ **30,3 ha au total** (dont 21,4 ha pour les quatre zones listées ci-avant).

D. Zone agricole constructible (AC et ACe)

Les surfaces de zone agricole constructible (AC et ACe), dédiées aux sorties d'exploitation ont été légèrement augmenté, passant de 225 à 238 ha au total.

Les zones ajoutées concernent les communes de Kauffenheim (0,5 ha au Nord de la commune) et Leutenheim (2,1 ha à l'Est de la commune). Cet ajout permet de proposer des zones AC dans ces deux communes qui n'en comportait pas à ce jour, en cas de besoins éventuels à l'avenir. Actuellement, il n'y a plus d'agriculteur implanté dans ces deux communes, et aucun besoin n'a été répertorié.

Les zones AC et ACe de la commune de Sessenheim ont également été ajustées aux besoins, dans le sens d'une reconfiguration et d'une augmentation de 10 ha de leur surface totale.

E. Captages d'eau potable

Les périmètres de protection de captage d'eau potable constituent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi.

Le règlement du PLUi rappelle ce principe dans ces dispositions générales en précisant que *« les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe) »*.

Pour des questions de lisibilité, et compte-tenu de leur caractère très ponctuel, plusieurs corrections ont été apportées au document permettant de se conformer aux servitudes liées au captage d'eau potable :

- Reclassement de trois zones agricoles constructibles au Sud de Herrlisheim, de ACe à AC, afin d'y interdire les activités d'élevage conformément aux dispositions réglementaires des captages de Herrlisheim-Offendorf ;
- Création d'une nouvelle trame graphique spécifique sur la zone UE au Sud de Gamsheim concernée par le périmètre rapproché du captage d'eau de Gamsheim, rappelant les restrictions d'urbanisme liées à cette servitude (cette zone UE étant la seule zone urbaine du territoire également concernée par un périmètre rapproché de captage d'eau potable). Par la même occasion, les deux zones UE localisées dans ce secteur ont été regroupées en une seule, car faisant l'objet des mêmes dispositions réglementaires (correction d'erreur matérielle).

F. Mise à jour des STECAL et autres zones naturelles faiblement constructibles

Quelques zones existantes sur le terrain et non intégrées au plan initial ont été rajoutés :

- Offendorf : une zone « NLn » répondant aux besoins de la base nautique d'Offendorf, qui constitue un lieu spécifique sur le territoire, est créée en lieu et place de l'ancienne zone NL ;
- Roeschwoog : la zone NLp des étangs de pêche au Sud-Ouest du ban, le long de la RD 419 est légèrement étendue sur sa frange Nord ;
- Rountzenheim : plusieurs habitations isolées à l'Ouest du ban communal, dans le bois de Rountzenheim, sont classées en zone NH ;
- Sessenheim : l'étang de pêche au Sud de la commune le long de la RD737 est classé en zone NLp ;
- Soufflenheim : la zone NLg est légèrement étendue dans la partie Est du golf, à proximité de l'intersection entre la RD 138 et l'Allée du Golf (sur des terrains jusqu'ici classés en UC3t et soumis à des aléas inondation) ;

En raison de la présence d'aléas inondation, trois zones NL ont également été créées à Roeschwoog, en lieu et place de zones jusqu'ici classées en zone urbaine ou à urbaniser. Ce

classement de zone NL se justifie par la seule possibilité d'y réaliser des aménagements de plein air, compte-tenu des aléas. Ces zones NL sont définies sur l'ancienne zone UE en prolongement de l'école, sur une partie de la zone UE à l'Ouest du camping du Staedly et sur la zone IAUE en prolongement de la zone sportive en entrée Nord de la commune.

Une zone « NGP » permettant l'accueil des gens du voyage (aire de grand passage) a également été rajoutée au règlement graphique. Elle est localisée en sortie Ouest de Drusenheim, le long de la RD429 en direction de Rohrwiller. Cela permet à la commune de Drusenheim de se conformer à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. La localisation d'une telle zone n'avait pas pu être définie précisément jusqu'alors.

G. Points divers

1. Mise à jour d'emplacements réservés, de tracés de voies et d'autres trames graphiques règlementaires

Les évolutions suivantes, portant sur les trames graphiques du plan de zonage ont été apportées :

- Auenheim : l'emprise de l'emplacement réservé AUE2 est réduite à la seule partie nécessaire à l'aménagement de la voie ;
- Dahlunden : ajout d'un emplacement réservé DAL05 pour la création d'une voie reliant le lotissement existant au projet de voie prévue par l'emplacement réservé DAL04 ;
- Dahlunden/Drusenheim : élargissement de l'emplacement réservé DAL04 et DRU14 à 50 m, correspondant à un fuseau du projet de voie de liaison ;
- Kilstett : ajout de 5 bâtiments supplémentaires au titre des « bâtiments remarquables soumis à permis de démolir ». Cela concerne le 4 impasse du Bas, le 52 et le 75 rue du Lieutenant de Bettignies, le 2 rue du Cimetière et le 13 rue du S/Lt Maussire ;
- Offendorf : ajout d'un emplacement réservé OFF05 permettant l'aménagement de la partie terminale de la rue Hennenberg, en réponse à des besoins circulatoires à court terme ;
- Roeschwoog : le figuré « accès réglementé » le long de la rue de l'Etang est supprimé au droit de la voie ferrée (erreur matérielle) ;
- Roeschwoog : les tracés de principe de la zone IAU8 dite « Cœur de village » sont ajustés, et ceux de la zone jusque-là classée en IIAU (dite « secteur Ouest ») sont mis à jour afin de tenir compte de la suppression de la zone IIAU en raison des aléas inondation. Les OAP des secteurs concernés sont également mises à jour dans ce sens ;
- Roeschwoog : les espaces boisés classés situés sur le tronçon de l'ancien canal Vauban au sud de la commune sont supprimés.

2. Mise à jour de limites de zones

Les évolutions mineures suivantes ont été apportées, notamment :

- Auenheim : réduction de la zone IAU6t dite « Am Bunker », par l'intégration de fond de parcelles bâties (rue de la Gare) en zone UJ. L'OAP de cette zone a également été étendue à l'intégralité de la zone IAU6t (correction d'erreur matérielle) ;
- Offendorf : ajustement de la zone IAU4t dite « Hochweg » à l'Ouest (ajout d'une parcelle en IAU4t), au Sud (alignement sur la limite existante entre IAU4t et UA4) et à l'Ouest (ajout d'une parcelle en zone IAU4t) ;
- Roeschwoog : ajustement de la limite entre la zone IAU8 dite « Ruestenpfalz » et la zone UJ adjacente ;
- Roeschwoog : création d'une bande UJ en frange des zones IAU8 (secteur Ouest) et IAU8 (secteur Nord, rue des Noyers) ;
- Roppenheim : réduction de la zone IAU3t dite « rue de l'Or », par l'intégration en zone UA4 d'une parcelle donnant directement sur la rue de l'Or.