Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Nombre de conseillers élus : 40
Conseillers en fonction : 40
Conseillers présents : 32
Vote par procuration : 5
Suppléants admis à voter : 0

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS RHENAN

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU LUNDI 23 FÉVRIER 2026

***Délibération n° 2026-1672ATE :**
Bilan à six ans du PLUi – Analyse des résultats de son application et engagement d'une procédure de révision

Sous la **Présidence** de **M. Hubert HOFFMANN,** 1er Vice-Président

Membres titulaires présents : Mesdames, Messieurs :
Michel DEGOURSY, Marie Anne JULIEN, Jacky KELLER, Michel KLEIN, Nathalie ROOS, Yolande WOLFF, Philippe BOEHMLER, Rémy WOLFF, Anne EICHWALD, Hubert HOFFMANN, Martine HOMMEL, Jeannot GABEL, Michel GEORG, Serge SCHAEFFER, Rémy BUBEL, Rosita KAISER, Francis LAAS, Sébastien KRILOFF, Anne CRIQUI, Geneviève KIEFER, Michel LORENTZ, René STUMPF, Bénédicte KLÖPPER, Claude STURM, Cinthya HIRSCH, Grégory OLIVAS, Albert MEYER, Camille SCHEYDECKER, Danièle AMBOS, Nathalie EGGERMANN, Céline HOERTH, Elisabeth RIEGER

Membres excusés : Mesdames, Messieurs :
Valentin SCHOTT (a donné pouvoir à Jacky KELLER), Joël HOCQUEL, Nadine BEURIOT (a donné pouvoir à Serge SCHAEFFER), Agnès WOHLHUTER (a donné pouvoir à Michel GEORG), Frédéric REYMANN, Francine HUMMEL, Marc ANTONI (a donné pouvoir à Michel LORENTZ), Denis HOMMEL (a donné pouvoir à Hubert HOFFMANN)

Membre suppléant remplaçant un délégué titulaire : -

Membres suppléants non-votants : 1 (Maryline WEHRLING)
Secrétaire de séance : Michel KLEIN

Assistent en outre : -
DNA : Amélie RIGO, Albert MATHERN
DGFIP - Conseiller aux Décideurs Locaux : -
Personnel CC : Noël LUDWIG, DGS – Sylvie GREGORUTTI, DGA et Responsable Pôle Aménagement du Territoire – Pascal MEYER, Responsable du Pôle Technique – Vincent NACIVET, Chargé de mission urbanisme – Harmonie CANDELIER, Responsable des Ressources Humaines – Mérédith ANTONI, Secrétaire

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Délibération n° 2026-1672ATE : Bilan à six ans du PLUi – Analyse des résultats de son application et engagement d'une procédure de révision

Rapport présenté par M. Serge Schaeffer, Vice-président

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays Rhénan, approuvé le 7 novembre 2019, atteint six années d'application.

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme procède à une analyse des résultats de l'application du document, afin d'en apprécier la pertinence, l'efficacité et la cohérence avec les objectifs poursuivis.

Cette analyse porte notamment sur :

- Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de mobilités, d'environnement et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les engagements relatifs à la sobriété foncière et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Cette évaluation a été réalisée en 2025 par l'ADEUS, sur la base des données disponibles.

Le bilan a été présenté lors d'une conférence des maires élargie le 1er décembre 2025. Il a ensuite été transmis aux communes membres par courrier électronique le 18 décembre 2025, afin qu'elles puissent se prononcer, notamment sur l'opportunité d'engager une révision du PLUi, avant le 6 février 2026.

À cette date, les avis des communes réceptionnés par la communauté de communes sont favorables à la révision.

Les principaux enseignements du bilan, les enjeux prioritaires et conséquences sont présentés ci-après.

1. Principaux enseignements du bilan à six ans

Le bilan met en évidence le rôle structurant du PLUi dans l'organisation du développement territorial depuis son approbation en 2019, dans un contexte marqué par des évolutions démographiques, économiques, sociales et environnementales, ainsi que par l'évolution des cadres stratégiques supérieurs, notamment le SCoT révisé de la Bande Rhénane Nord intégrant les objectifs issus de la loi Climat et Résilience.

1.1. Attractivité et développement territorial

Le PLUi a contribué à renforcer l'attractivité du territoire et à encadrer son développement, en soutenant la dynamique démographique et économique du Pays Rhénan, notamment dans son environnement transfrontalier.

Toutefois, la production de logements et le développement de l'emploi demeurent inférieurs aux objectifs initialement fixés par le projet de territoire.

Le document a néanmoins permis de limiter l'extension urbaine par le recours au renouvellement urbain, à la densification et à la reconversion des friches, tant pour l'habitat que pour l'accueil d'activités économiques.

1.2. Sobriété foncière et trajectoire ZAN

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Le bilan relève que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été contenue grâce à la mobilisation des friches et à des opérations de densification.

Toutefois :

- Les grands gisements fonciers disponibles en renouvellement urbain tendent à se raréfier ;
- Certaines formes de densification interrogent la qualité du cadre de vie et la préservation des espaces végétalisés.

Si la consommation foncière observée depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience demeure globalement compatible avec les plafonds fixés par le SCoT, les capacités d'urbanisation rendues possibles par le PLUi, estimées à plus de 300 hectares (hors ZAC Axioparc), excèdent les objectifs de la trajectoire ZAN du SCoT, fixés à 185 hectares à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, le PADD apparaît partiellement incompatible avec les objectifs de sobriété foncière.

1.3. Habitat et parcours résidentiels

La production de logements, bien qu'en progression, reste majoritairement orientée vers l'habitat individuel en accession.

Cette faible diversification de l'offre ne permet pas de répondre pleinement aux besoins de certains publics, notamment :

- Les jeunes actifs ;
- Les familles monoparentales ;
- Les personnes âgées ;
- Les ménages modestes.

Le développement du logement dans le bâti existant constitue également à ce stade un levier insuffisamment mobilisé.

1.4. Mobilités et organisation territoriale

Le bilan souligne :

- La persistance d'une forte dépendance à la voiture individuelle ;
- Des inégalités d'accès aux services, équipements et emplois ;
- La nécessité de renforcer les centralités et les alternatives aux déplacements motorisés.

Les indicateurs relatifs aux mobilités et à l'économie confirment la nécessité de poursuivre et d'amplifier les orientations engagées en matière de proximité fonctionnelle et de mobilités durables.

2. Enjeux prioritaires identifiés

Au regard du bilan, plusieurs enjeux structurants sont identifiés :

Sobriété foncière

- Hiérarchiser et modérer les capacités d'urbanisation ;
- Construire une trajectoire ZAN compatible avec le SCoT ;
- Encadrer qualitativement la densification et trouver un équilibre avec la préservation d'espaces de respiration.

Habitat

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

- Diversifier l'offre de logements ;
- Anticiper les évolutions démographiques ;
- Renforcer la mobilisation du bâti existant.

Mobilités et services

- Rapprocher habitat, emploi et services ;
- Développer les mobilités alternatives ;
- Renforcer les centralités territoriales.

Au regard des constats et enjeux prioritaires identifiés, il apparaît nécessaire d'adapter le PLUi afin d'assurer sa cohérence avec les évolutions réglementaires, les orientations stratégiques supérieures et les besoins du territoire.

Ces adaptations relèvent d'une procédure de révision du document.

Il est proposé au conseil communautaire d'approuver l'analyse des résultats du PLUi et au vu des résultats, de prendre acte des avis réceptionnés des communes membres et de décider d'engager une procédure de révision.

Le rapport du bilan à six ans est annexé à la délibération.

Décision

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-27 et L.153-31 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Air Energie Climat (AEC) approuvé le 10 décembre 2025 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par la délibération n° 2019-851ATE du conseil communautaire du 7 novembre 2019, tel que modifié par les délibérations n ° 2020-990ATE du 2 décembre 2020, n°2023-1308ATE et n°2023-1307ATE du 20 mars 2023, n°2025-1592ATE du 29 septembre 2025 ;

VU le rapport d'analyse du bilan à 6 ans annexé à la présente délibération ;

VU les avis transmis par les communes membres ;

CONSIDERANT l'obligation légale d'évaluer périodiquement les résultats de l'application du PLUi conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que l'analyse des résultats de l'application du PLUi met en évidence la nécessité d'adapter le document aux évolutions réglementaires, stratégiques et territoriales ;

CONSIDERANT les objectifs de sobriété foncière, de lutte contre l'artificialisation des sols et de transition écologique issus notamment de la loi Climat et Résilience ;

CONSIDERANT la nécessité d'assurer la compatibilité du PLUi avec les documents et normes supérieurs ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré,

APPROUVE l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, telle que présentée dans le rapport annexé ;

PREND ACTE des avis formulés par les communes membres ;

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

ENGAGE une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

DIT QUE la présente délibération sera transmise au représentant de l'État, aux communes membres et aux personnes publiques associées, et d'en assurer la publicité conformément aux dispositions en vigueur.

Annexe :

- Rapport du bilan à six ans

Délibération adoptée à l'unanimité.

Pour extrait conforme.

Drusenheim, le 26 février 2026

Michel KLEIN

Secrétaire de séance

Hubert HOFFMANN

1er Vice-Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS RHÉNAN

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

LES EXPERTISES
DE L'ADEUS

adeus L'agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

Analyse des résultats de l'application du PLUi de la CC du Pays Rhénan

Rapport thématique détaillé des indicateurs

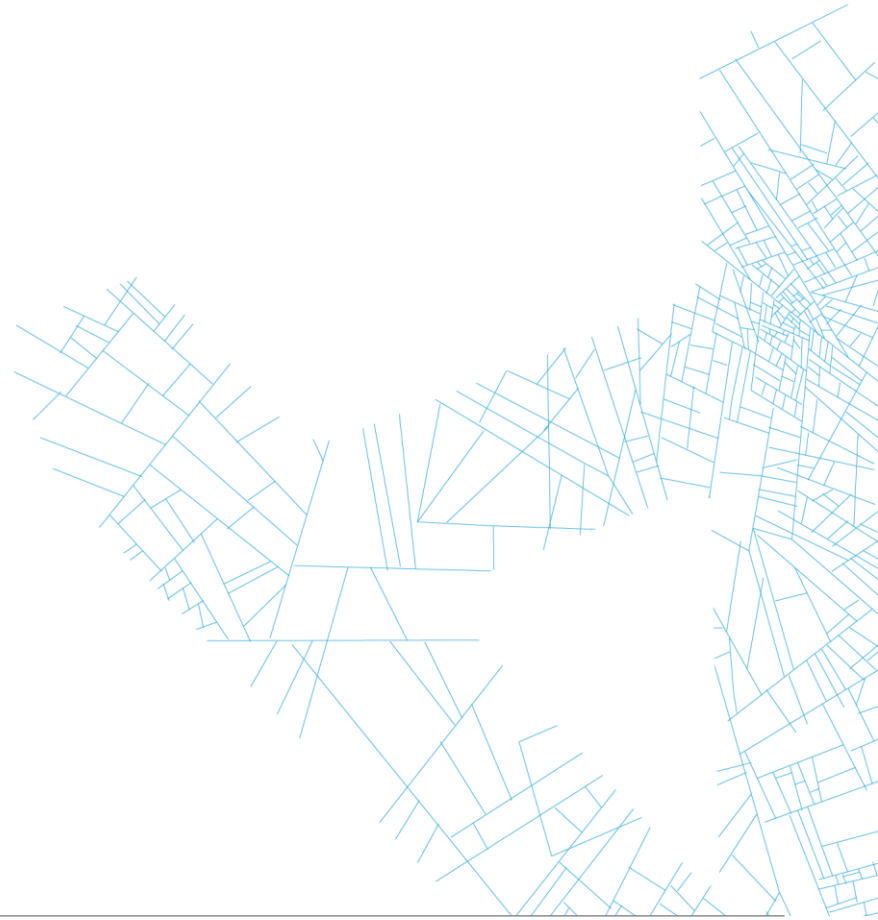


Décembre 2025

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

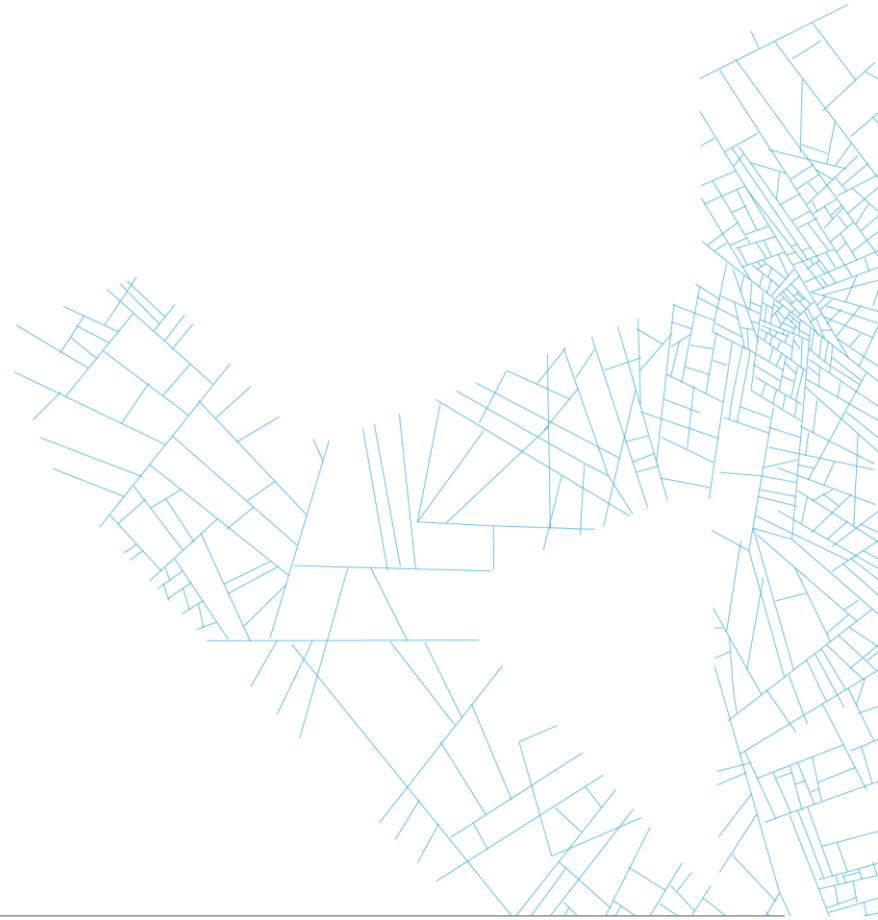
Regroupement thématique des indicateurs

1- Mobilités
2- Economie, commerce
3- Environnement, énergie
4- Logement
5- Foncier



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

1 Mobilités



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Rappel : objectifs du PADD et indicateurs de suivi (pièce 1.6)

1. *Limiter les obligations de déplacements motorisés individuels*
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
3. Valoriser et favoriser le transport fluvial fret et passagers
4. *Rendre attractifs, lisibles et accessibles les TC existants*
5. *Améliorer l'accessibilité interne des communes*
6. Diversifier l'offre de stationnement dans les cœurs de villes/villages

Rappel critères : *L'offre en pistes cyclables est-elle améliorée? Les équipements et services (dont les gares) sont-ils rapidement accessibles en modes actifs (temps de parcours)?*

Enjeux

➔ Assurer aux populations (du PR mais également voisines) l'accès aux services et aux emplois du territoire et la réalisation de ces déplacements de manière efficace et décarbonée tout en assurant le fonctionnement optimal du territoire en interne et avec les territoires avoisinants.

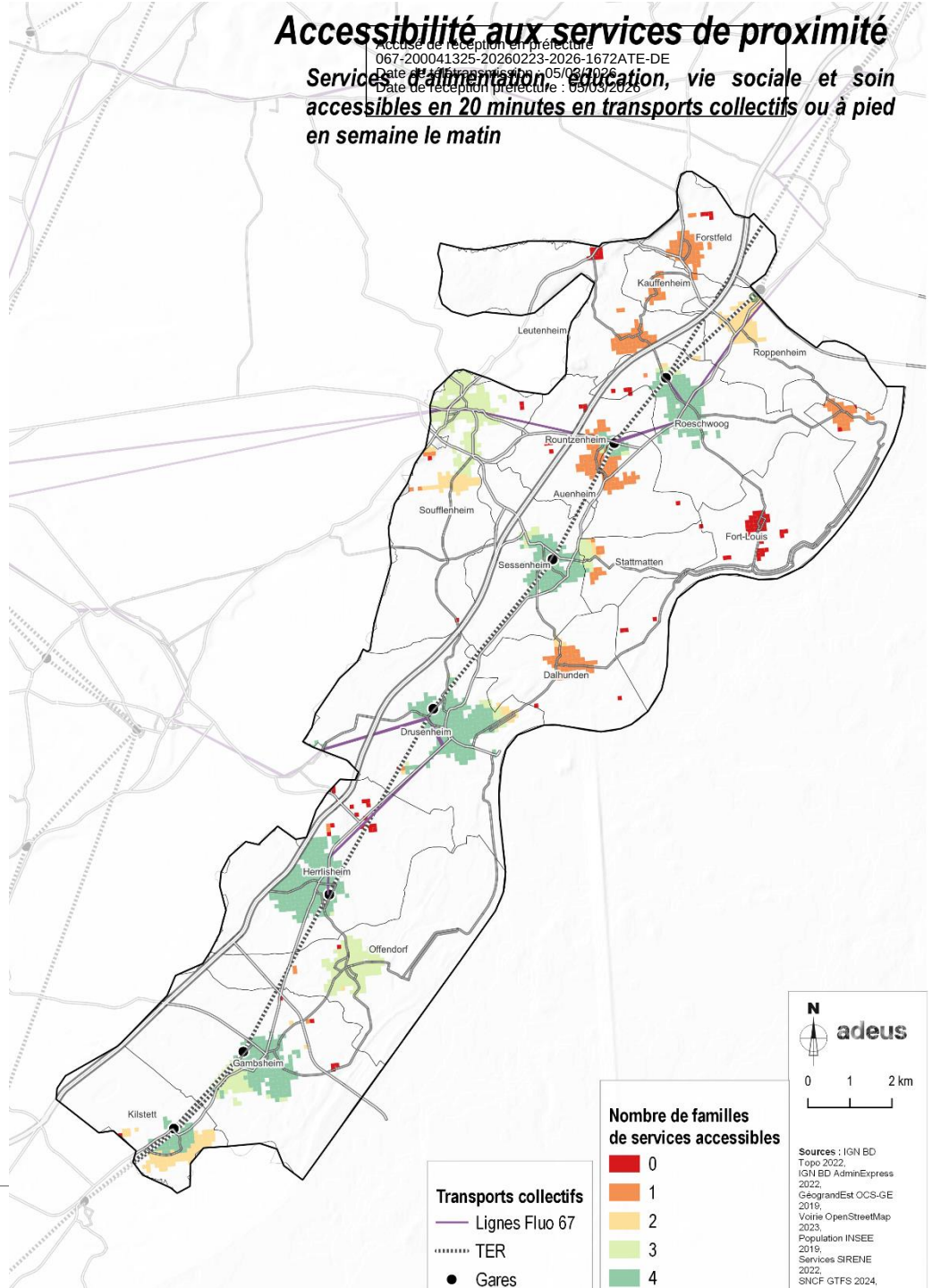
Les services - La moitié de la population du Pays Rhénan vit dans la proximité

Panier de services	Part de la population ayant accès en 20 minutes à pied ou en TC
Alimentation	72%
Soin	69%
Vie Sociale	57%
Ecole	95%
Gares	60%
Accès aux 4 paniers (alimentation, soin, vie sociale, école)	**46%**
Accès aux 5 paniers (alimentation, soin, vie sociale, école, gares)	41%

- Près de 50% de la population du Pays Rhénan a accès à l'ensemble des paniers de services du quotidien en 20 minutes mais il existe des disparités selon les villes/villages.
- Le long du corridor ferré, on note une densité dans l'accès aux services et les territoires les plus éloignés n'ont parfois accès qu'à un service voire aucun en 20 minutes à pied ou en TC.

➢ **Importance de maintenir l'accessibilité existante mais enjeu de renforcer la ville du quart d'heure pour les populations éloignées des 4 paniers de service (notamment sur la moitié Nord du territoire).**

NB : les paniers de services sont définis par la proximité aux établissements suivants :
- Ecole : école primaire ou maternelle
- Alimentation : boulangerie, et un commerce de détail ou un supermarché)
- Soin : docteur généraliste et pharmacie
- Services de vie sociale : bar ou restaurant, et un bureau de tabac ou de presse?

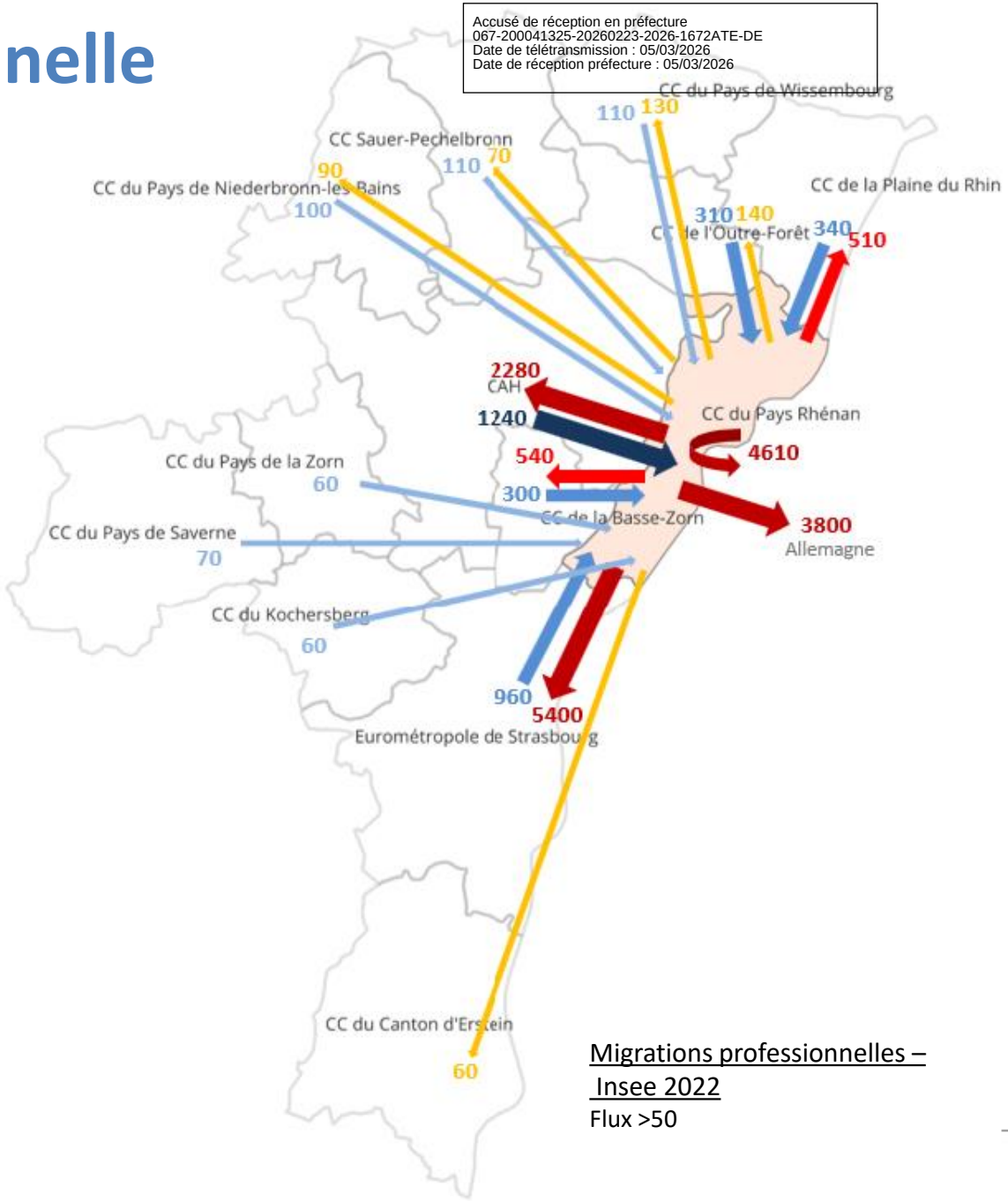


Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Les emplois – Une mobilité professionnelle principalement automobile

- Davantage actifs sortants du territoire que d'actifs entrants.
  - *4500 flux internes au territoire*
  - *14 000 flux sortants principalement vers l'EMS, la CAH*
  - *8 500 flux entrants majoritairement depuis la CAH*
- Une prépondérance de la voiture : 8 trajets professionnels sur 10
- Stabilité dans les modes de déplacement utilisés pour se rendre au lieu d'emploi entre 2016 et 2022
- Parmi les résidents travaillant au sein de la CCPR, 10% se rendent à leur lieu de travail en marchant, 8% à vélo et 68% en voiture

➢ **Développement de l'usage des modes alternatifs à la voiture pour les trajets D/T interne à la CCPR et pour les trajets : 1) CCPR<->EMS, 2) CCPR <-> All , 3) CCPR<->CAH**

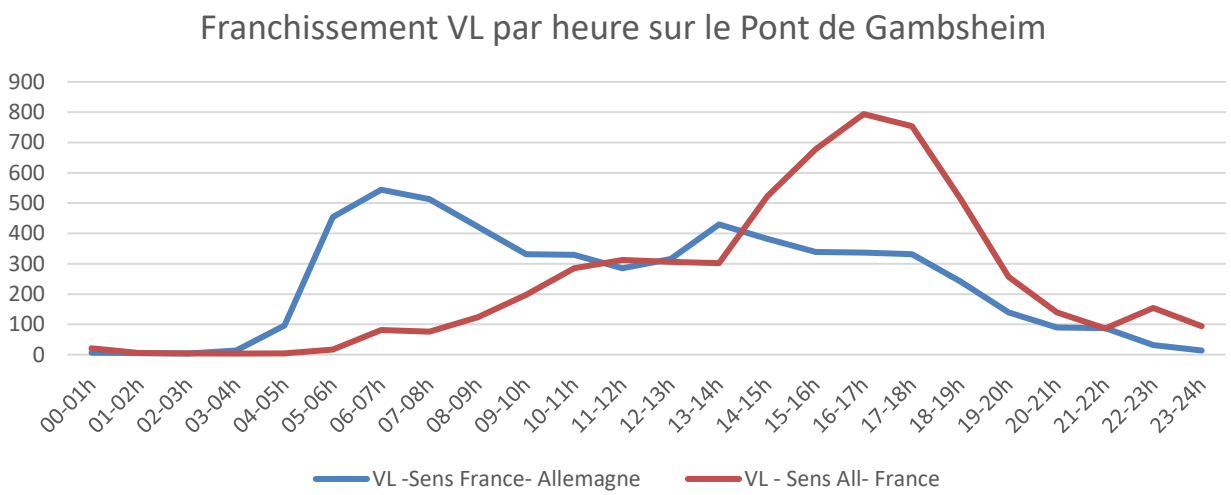


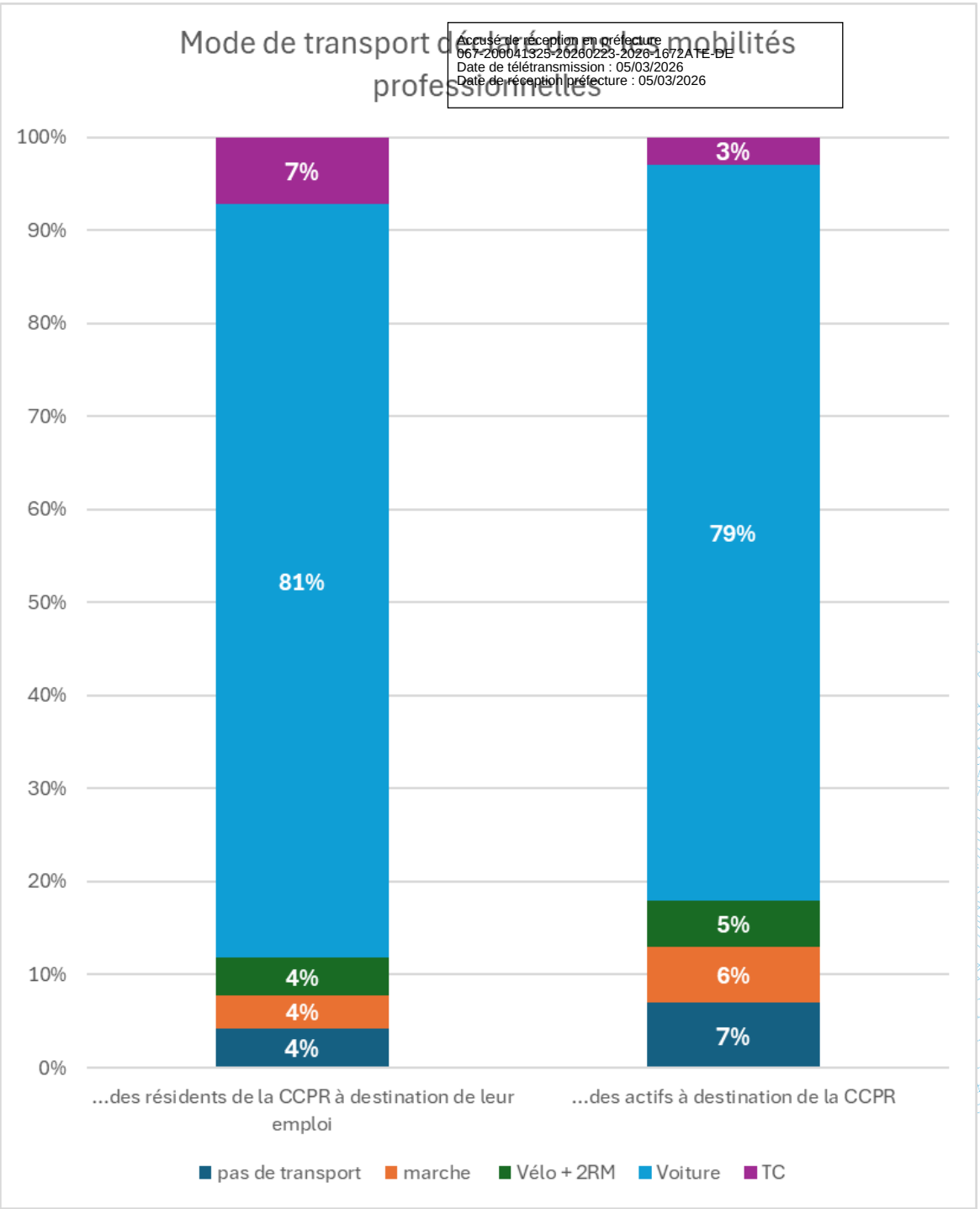
Migrations professionnelles – Insee 2022
Flux >50

Compléments

Mode de transport des résidents de la CCPR travaillant au sein de la CCPR (Insee)					
Pas de transport	Marche	Vélo	2RM	Voiture	TC
13%	10%	8%	1%	68%	1%

<u>Flux transfrontaliers en VL : une majorité dans le sens F-> All</u>





Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Un territoire structuré autour de ses gares dont l'usage est croissant

- Présence de 8 gares (en incluant Roppenheim) sur le territoire via corridor N/S
- En 2024, il n'y pas eu d'offre supplémentaire sur la ligne Strasbourg-Lauterbourg.
- En 2025, 4 TER supplémentaires desservent les gares du Pays Rhénan les jours de semaine ainsi que deux dessertes de plus Roeschwoog-Lauterbourg les jours de semaine.

➢ **Favoriser l'accessibilité des gares via plusieurs modes de transport et sur une large amplitude.**

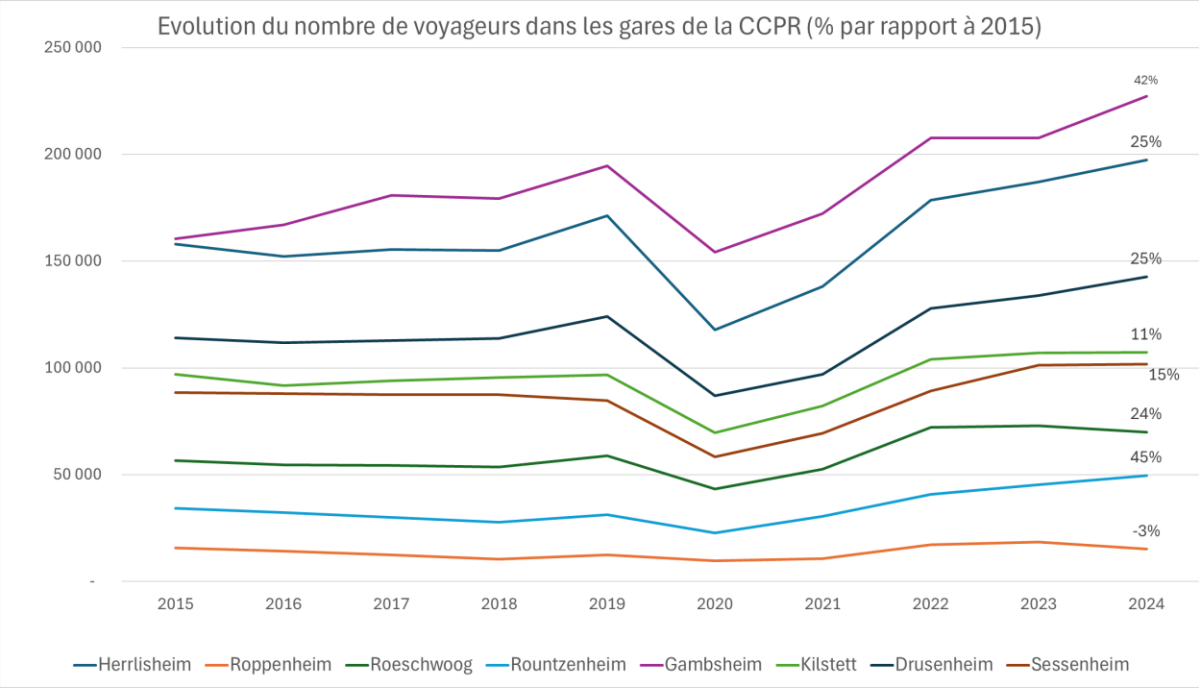
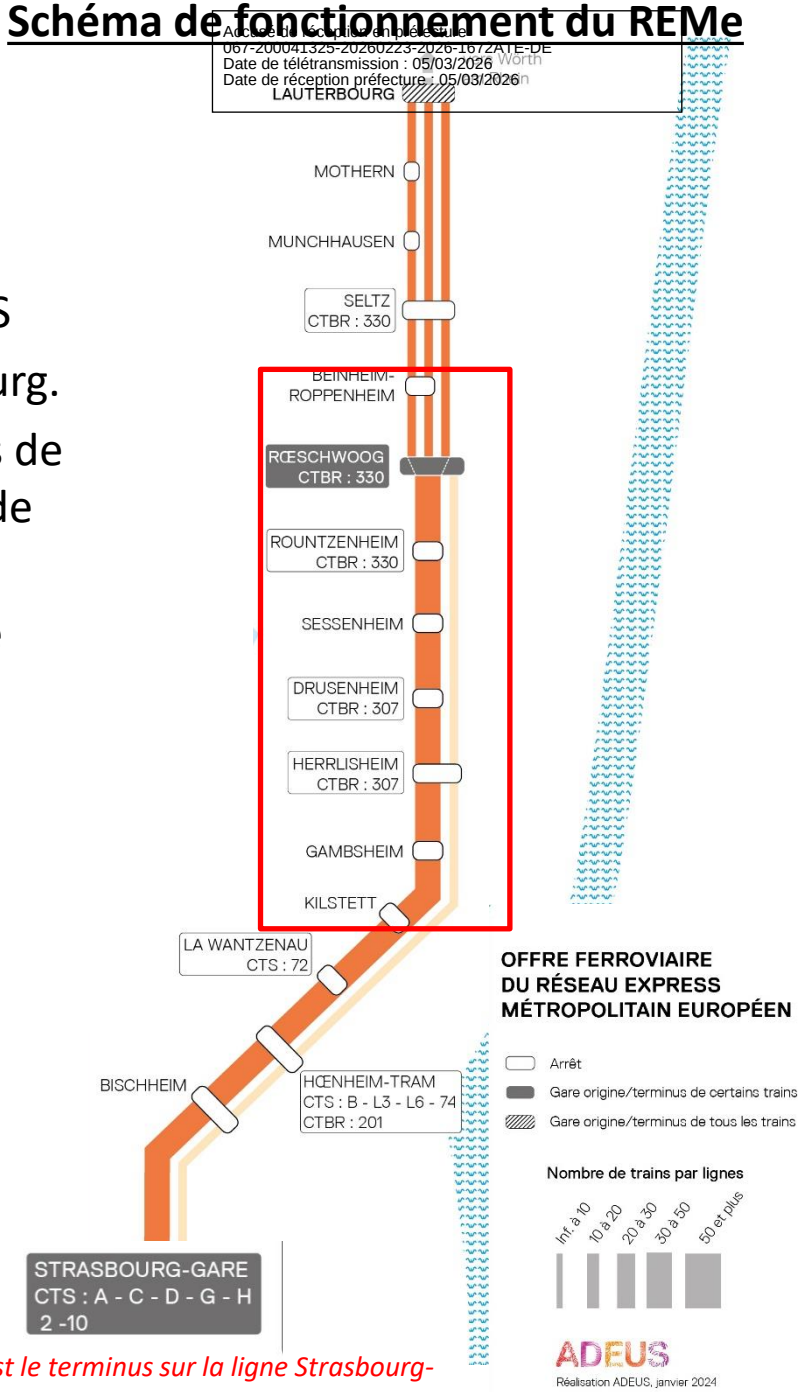


Schéma de fonctionnement du REMe



NB : Strasbourg est le terminus sur la ligne Strasbourg-Lauterbourg

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Chiffres complémentaires au graphique : Nombre de voyageurs par gare de la CCPR

Gare	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution par rapport à 2015
Herrlisheim	158 057	152 118	155 461	154 932	171 268	117 805	138 060	178 606	187 138	197 381	25%
Roppenheim	15 631	14 099	12 334	10 372	12 481	9 793	10 661	17 120	18 414	15 090	-3%
Roeschwoog	56 596	54 688	54 412	53 478	58 857	43 367	52 696	72 205	72 974	69 968	24%
Rountzenheim	34 186	32 155	29 914	27 752	31 261	22 632	30 467	40 769	45 257	49 682	45%
Gambsheim	160 531	166 992	180 800	179 292	194 564	154 129	172 337	207 706	207 661	227 321	42%
Kilstett	96 973	91 727	94 006	95 551	96 880	69 558	82 257	104 003	107 114	107 224	11%
Drusenheim	114 014	111 854	112 821	113 943	124 088	86 913	97 109	127 999	133 896	142 669	25%
Sessenheim	88 449	87 873	87 386	87 444	84 660	58 277	69 387	89 110	101 239	101 767	15%

Des gares accessibles à pied et à vélo : un potentiel à développer

Accessibilité aux gares en mode alternatif à la voiture

- 60% de la population du Pays Rhénan a accès à une gare à pied ou en en TC en moins de 20 minutes.
- 82% de la population à accès à une gare en 15 minutes en vélo
- Déploiement de stationnements vélo autour des gares (+54 places).

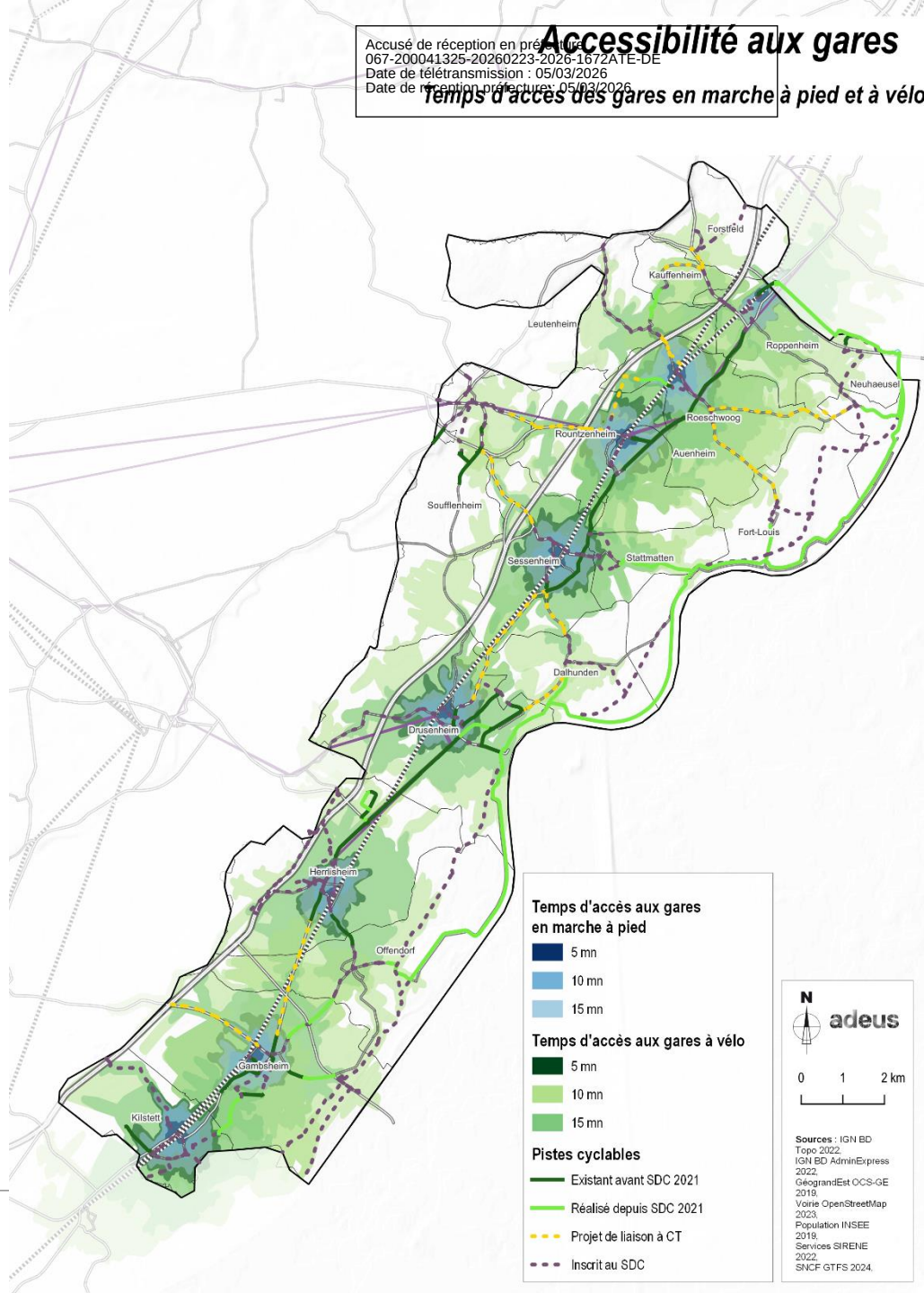
➢ **Il existe donc une bonne accessibilité potentielle aux gares en modes actifs, favorisée par une topographie plane. En plus du développement des liaisons cyclables, le développement des continuités et de l'accessibilité piétonnes ainsi que le jalonnement vers les gares sont à développer.**

➢ **En l'absence d'infrastructures réalisées, des itinéraires bis ou provisoires peuvent également être proposés.**

Accessibilité aux gares en voiture

- Par ailleurs, l'accessibilité aux gares en voiture a été également développée via le développement de pôles d'échanges multimodaux (+237 places)
- Entre 2016 et 2023, 7 gares ont été réaménagées en PEM dont celle de Rountzenheim-Auenheim (amélioration des cheminements piétons).
- En projet (pas de date) : réaménagement de la gare de ROPPENHEIM en PEM
- Développement des bornes de recharges électriques sur le territoire dans les PEM et autres services : 82 au total sur le territoire

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

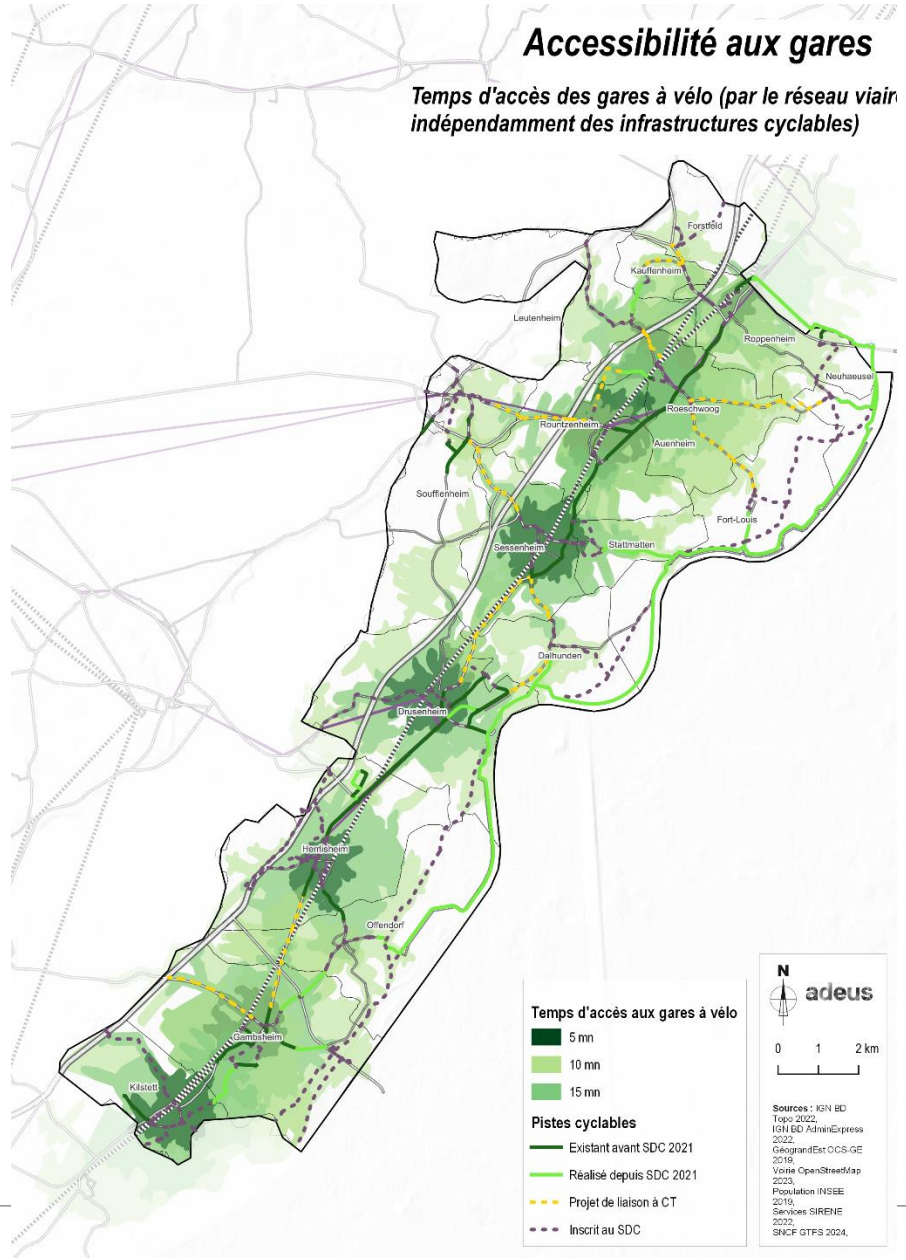
Compléments

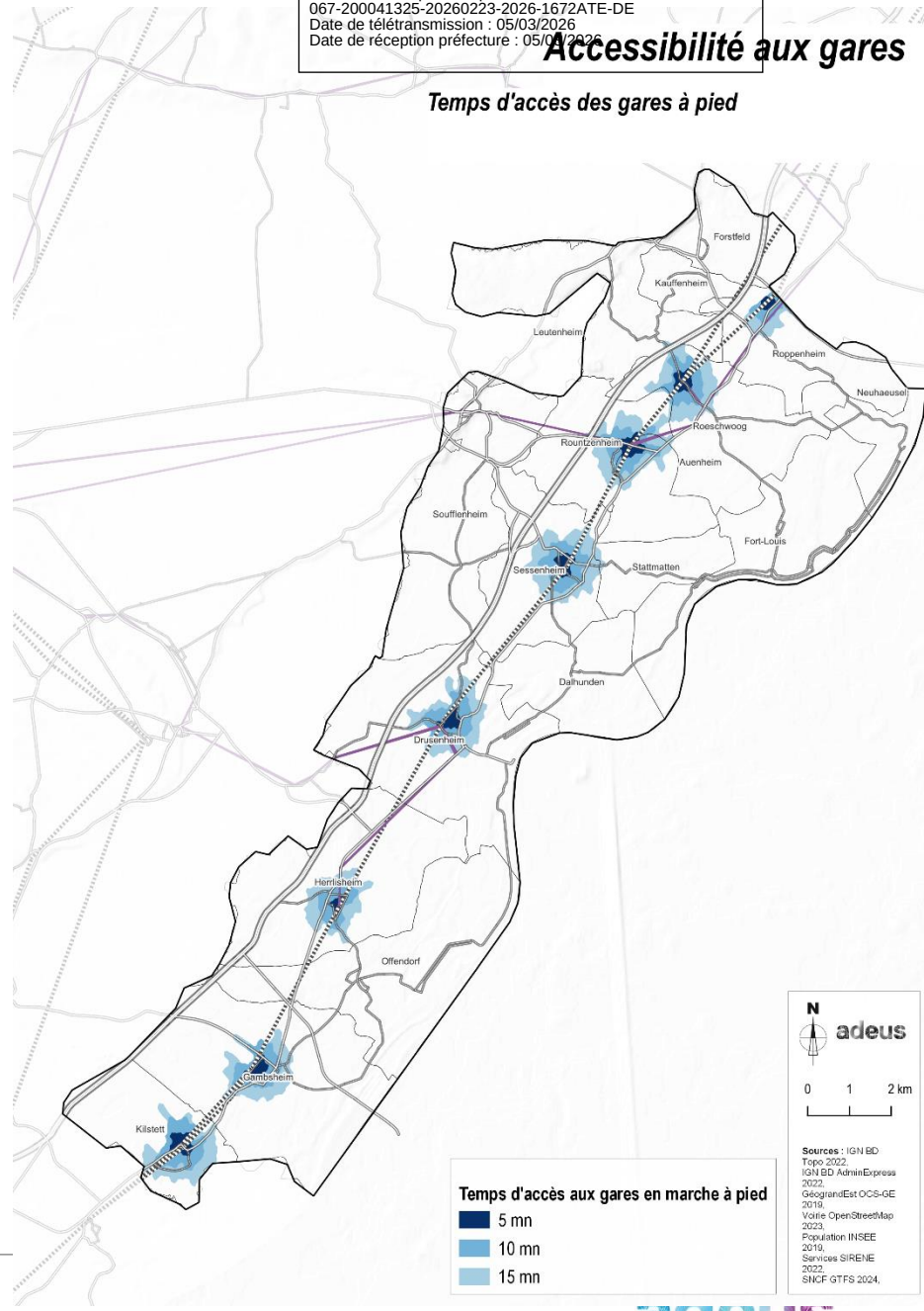
Part de la population ayant accès à une gare à vélo ou en MAP

Temps d'accès	Part de la population ayant accès à une gare en marche à pied	Part de la population ayant accès à une gare à vélo
5 mn	9%	17%
10 mn	29%	33%
15 mn	49%	82%

Nombres de places de stationnement par gare

Gare	Voiture	Vélo sécurisé
Kilstett	17	36
Gambsheim	98	72
Herrlisheim	89	76
Drusenheim	89	36
Sessenheim	88	18
Rountzenheim	30	18
Roeschwoog	101	18
Roppenheim	40	36
Total après travaux	**552**	**310**
Total avant travaux	315	256





Articulation entre urbanisation et accès aux gares : des situations contrastées

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

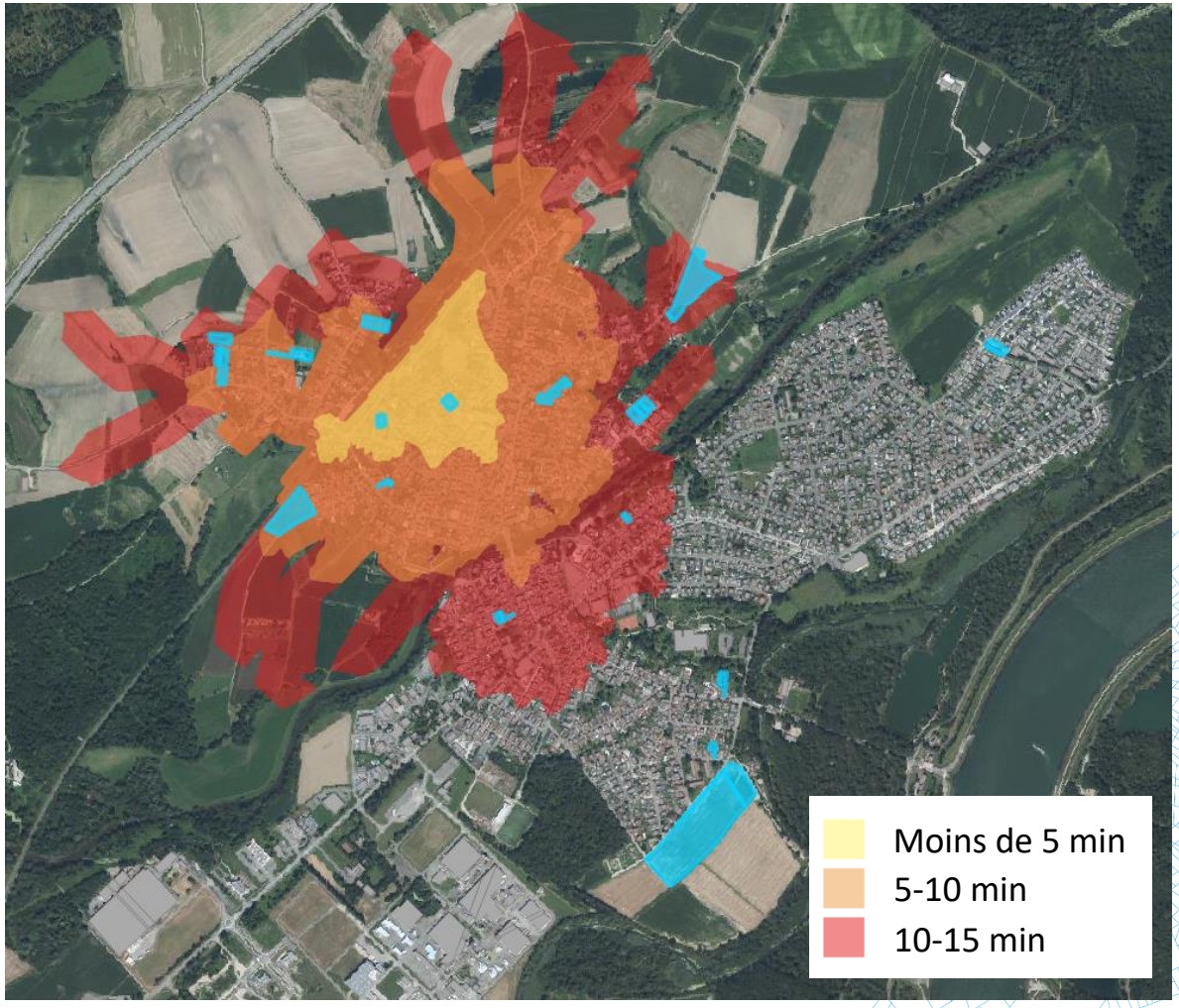
- **Une large part du développement urbain se situe à moins de 10 min à <u>vélo</u> de la gare**
  - **76%** des logements autorisés depuis 2020
  - La totalité des extensions/densifications d'espaces d'activités économiques à l'exception d'Axioparc (pour partie) et de la ZI du Ried

- **Mais une part qui diminue fortement pour les accès <u>piétons</u> à moins de 10 min :**
  - **20%** des logements autorisés depuis 2020
  - Aucun espace d'activités économiques n'est accessible à l'exception du Parc d'activités du Bosquet (pour partie) et du Thonweiler

- **Et demain ? Zones à urbaniser du PLUi <u>non encore aménagées</u> :**
  - IAU et IIAU : **89% et 81%** accessibles à moins de 10 min à vélo
  - IAUX et IIAUX : **10% et 0%** accessibles à moins de 10 min à vélo

  - IAU et IIAU : **23% et 14%** accessibles à moins de 10 min à pied
  - IAUX et IIAUX : **1% et 0%** accessibles à moins de 10 min à pied

Temps d'accès à la gare à pied et logements autorisés depuis 2020 (en bleu)

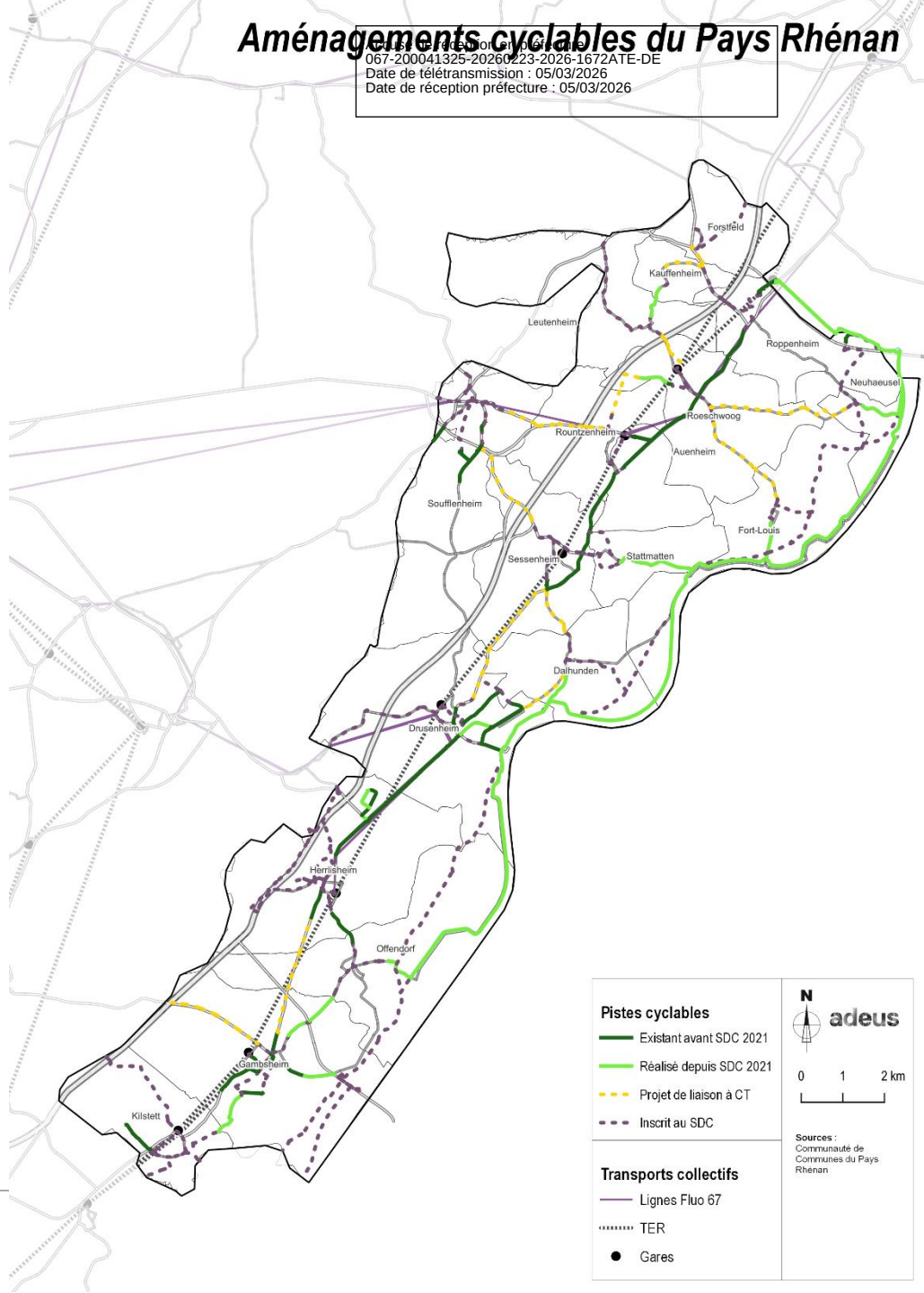


Les modes actifs : un développement du potentiel cyclable bien engagé

- Développement de liaisons intercommunales, intracommunales et transfrontalières (ponts de Gambsheim et Roppenheim) et autres liaisons à l'étude (+ 40 km depuis 2021)
- Déploiement de stationnement vélo aux abords des gares (+ 54 places)
- Aide à l'achat de VAE (200 dossiers en 2024, 103 en 2025)
- Mise en place d'actions dédiées pour les scolaires (539 élèves formés en 2025 et 458 inscrits pour 2026)
- Déploiement d'une station vélo Fluo à Gambsheim.

➢ **Le territoire dispose d'un fort potentiel cyclable. Outre l'infrastructure qui est indispensable au développement de la pratique, les incitations à la pratique doivent également être considérées pour développer l'usage (PDM employeur, savoir rouler, ..).**
Parmi les modes actifs, la marche peut également être favorisée que ce soit en assurant les liaisons (rabattement vers les gares, les liaisons intra-communales sont importantes) ou en favorisant l'implantation d'activités et de services dans la proximité.

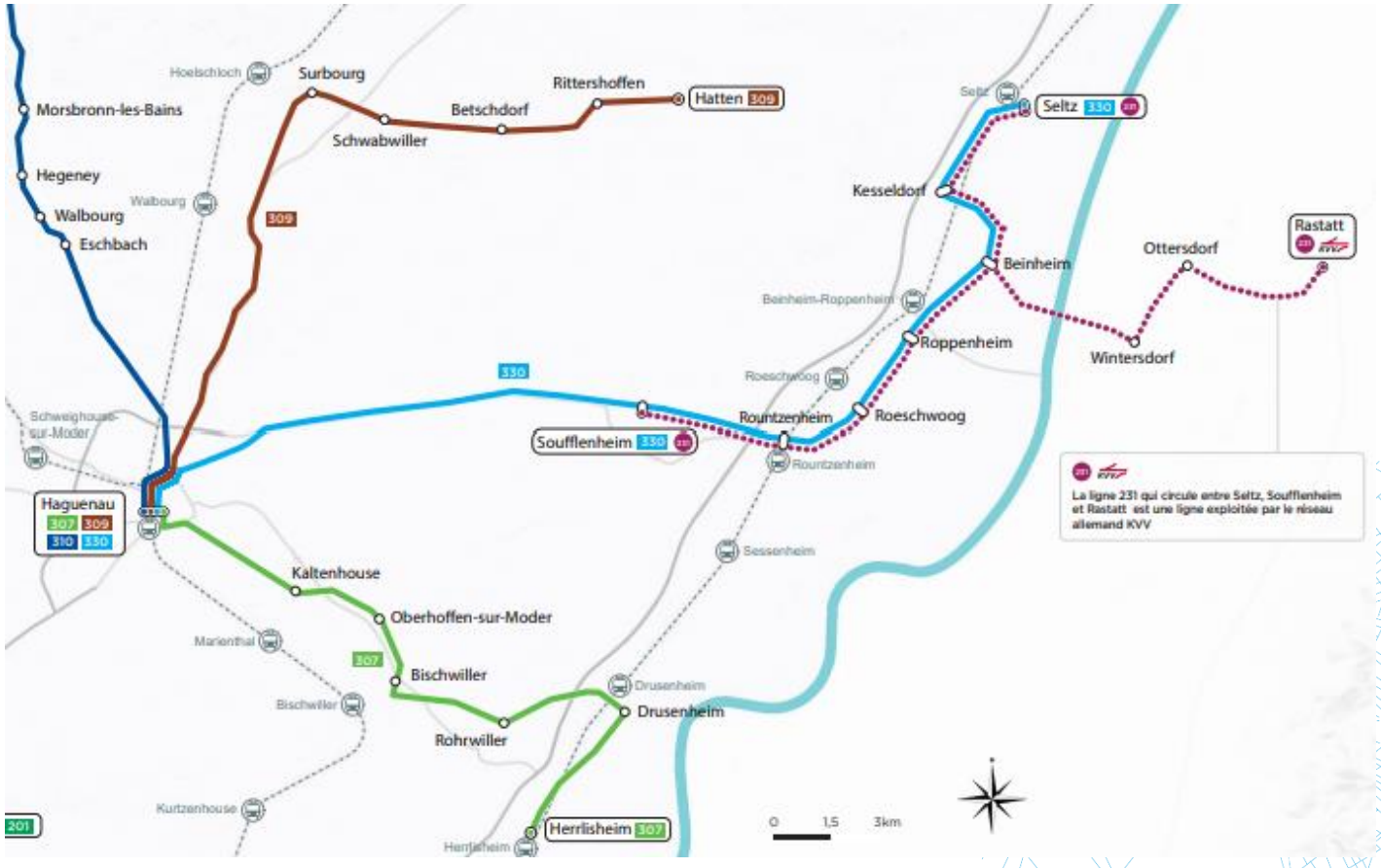
➢ **S'assurer de la desserte en aménagements cyclables des principaux employeurs (ex: ZAE Kilstett)**



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Une offre de cars vers les centralités, mais à l'usage majoritairement scolaire

- 3 lignes de car qui desservent le territoire et qui permettent des liaisons Ouest/Est (avec Haguenau notamment)
- Pas d'évolution de l'offre sur les 307 et 330 (5-8 services quotidiensNouvelle ligne de bus transfrontalière mise en place entre Rastatt et Soufflenheim : permettant la desserte de l'usine Mercedes côté allemand et le centre de marque de Roppenheim. (Portage de Land de Rastatt et coportage des territoires CCs, CeA, RGE et des entreprises allemandes) (nb utilisateurs, chiffres, coûts etc demandés dans les commentaires, à chercher ?)
- Un usage majoritaire par les scolaires et une moindre fréquentation par les actifs (20-30%).
  Fréquentation :
  - 143 voyages sur la ligne 307 un jour de semaine/ 22 voyages un samedi
  - 529 sur la ligne 330 sur un jour ouvré / 7 un samedi.
- Rabattement vers les lignes principalement à pied
- **Développer l'usage des cars par les actifs du territoire (sur les lignes existantes via des PDM employeur) et envisager la mise en place de TAD** (étude de faisabilité en cours)



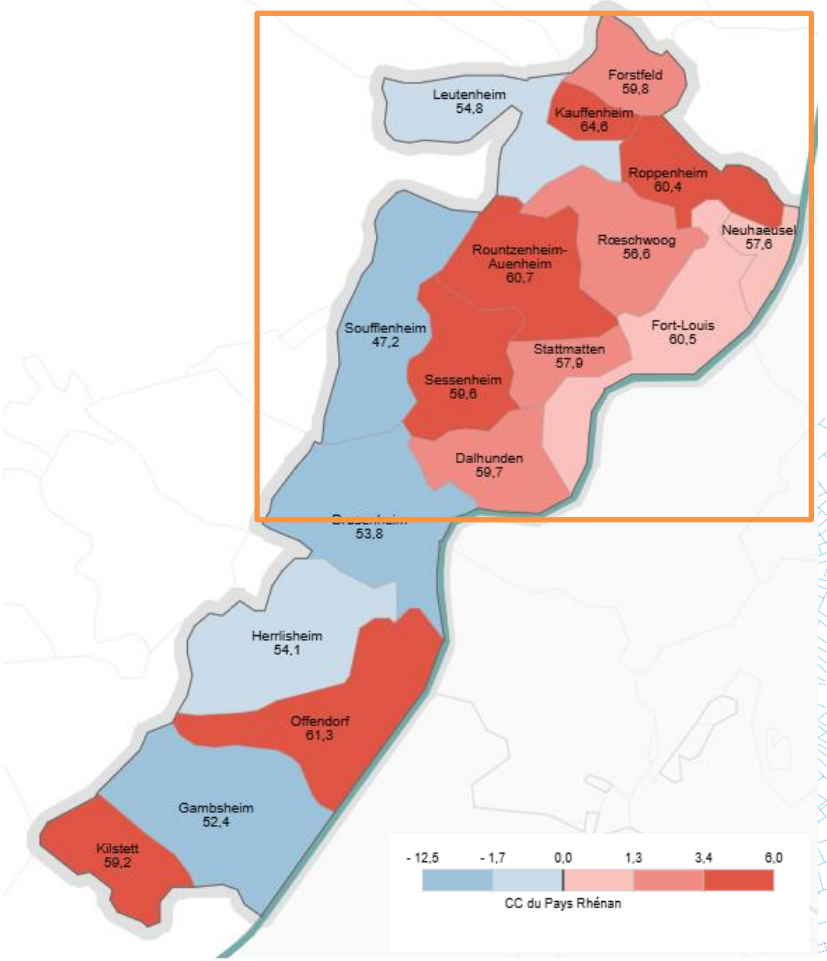
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Un territoire à forte accessibilité routière et motorisation élevée, propice au développement de la mobilité partagée ?

- Territoire bien desservi dans le sens N/S par l'A35 et la D468 et dans le sens E/O par la D29 et D1063
- Le taux de motorisation des résidents est plutôt élevé (55% des ménages possèdent 2 voitures ou plus contre 37% en moyenne dans le 67 hors EMS), en hausse dans la plupart des communes. (chiffres sur l'électrification du parc non disponibles ?)
  Le Nord-Est du territoire est en moyenne plus motorisé que le reste de la CCPR, en parallèle d'un accès plus éloigné aux paniers de services du quotidien, idem pour l'évolution de la motorisation. (Ex : forte évolution à Kauffenheim, Dalhunden, Fort-Louis par exemple).
- Développement du covoiturage sur les dernières années : 7 aires de covoiturage maillent le territoire et mise en place d'une solution de covoiturage avec Blablacardaily en croissance depuis 3 ans. Partenariat avec des opérateurs de covoiturage depuis mars 2023 avec des incitations financières (250 trajets recensés en 2022, 8500 en 2024 et déjà plus de 9500 en 2025).
- Du covoiturage du des distances relativement importantes : 27 km de distance moyenne, 14% des trajets en covoiturage réalisés à l'intérieur de la CCPR.
- **Favoriser le rabattement vers les aires de covoiturage autrement qu'en voiture.**

➢ **Aucune solution de véhicule partagée n'est disponible sur le territoire, le déploiement d'une telle solution pourrait être une incitation pour des ménages à envisager de se séparer d'un de leur véhicule.**

Répartition du nombre de voiture par ménage – Deux voitures ou plus, Insee 2022, INTEO



NB : les données sur le covoiturage sont issues du RPC et ne tiennent pas compte des covoiturages informels.

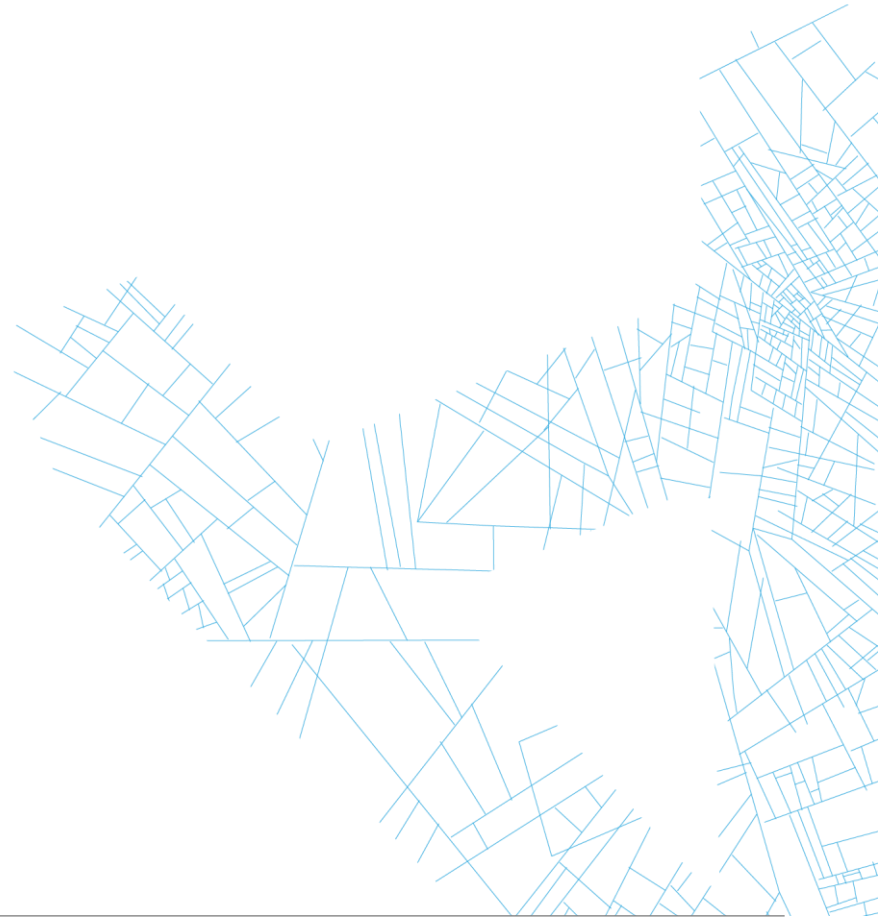
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Conclusion synthétique - Mobilité

1. **Limiter les obligations de déplacements motorisés individuels**
   *Des alternatives à la voiture ont été développées mais besoin de poursuivre le développement des TC, vélo, marche pour favoriser l'accès aux services et emplois en modes alternatifs et prioriser le développement de ces activités dans des centralités accessibles en modes vertueux. Besoin de développement d'activités et de services dans la proximité (villages éloignés des paniers de service notamment dans le Nord-Nord Est de la CCPR). **Etudier les possibilités de diminuer les déplacements (développement de coworking).***
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**
   *Bonne accessibilité routière et ferroviaire, **pas de développement du fluvial.***
3. **Valoriser et favoriser le transport fluvial fret et passagers**
   Pas de développement du fluvial
4. **Rendre attractifs, lisibles et accessibles les TC existants**
   Des TC sont principalement utilisés par les scolaires. Pourtant un potentiel pour les migrations professionnelles CCPR<->CAH.
5. **Améliorer l'accessibilité interne des communes.**
   Développement de liaisons cyclables, développement de liaisons piétonnes, ou de desserteTAD pour les communes éloignées du corridor à étudier.
6. **Diversifier l'offre de stationnement dans les cœurs de villes/villages**
   Mise en place de bornes IRVE, stationnement auto et vélo à bord des gares mais continuer à développer du stationnement sécurisé et abrité dans les centre-bourgs également.

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

2 Economie, commerce



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Rappel : objectifs du PADD

1. Contribuer au rayonnement de l'Alsace du nord et de l'espace transfrontalier et articuler le Pays Rhénan aux territoires proches
2. Développer l'emploi et mettre en place une politique de développement économique ambitieuse et équilibrée
3. Renforcer la structuration du territoire et de son armature urbaine et améliorer la lisibilité de l'offre économique
4. Développer et valoriser le pôle commercial de Roppenheim, enjeu stratégique majeur du territoire.
5. Développer une logique de complémentarité entre les offres commerciales existantes et assurer l'articulation entre les armatures urbaines et commerciales.
6. Pérenniser l'activité commerciale de proximité existante
7. Développer l'hébergement touristique sous toutes ses formes

Enjeux

➔ Tirer parti de son positionnement géographique, notamment de sa situation stratégique frontalière. Se traduit par un objectif ambitieux de développement de l'activité économique visant 3000 emplois supplémentaires à horizon 2030

➔ 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.

Une dynamique de l'emploi toujours positive

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Objectif du PLUi : 3 000 emplois supplémentaires à horizon 2030

De 2016 à 2022 :

- **+ 2 %** de croissance de soit une augmentation de **153 emplois**, s'inscrit dans une tendance globalement positive observée depuis 1990

- **8 025 emplois** en 2022 sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Rhénan

- Les communes de **Kilstett (+235)** et de **Roppenheim (+108)** contribuent fortement à cette hausse

Evolution des emplois entre 2016 et 2022

Commune	Armature urbaine	2022	2016	Evolution
Drusenheim	Pôle principal	1 307	1476	-169
Soufflenheim	Pôle principal	1 291	1383	-92
Herrlisheim	Pôle principal	1 008	1016	-8
Kilstett	Pôle complémentaire	886	651	235
Gambsheim	Pôle principal	848	851	-3
Roppenheim	Pôle complémentaire	782	674	108
Rœschwoog	Pôle principal	492	518	-26
Offendorf	Pôle complémentaire	337	322	15
Sessenheim	Pôle complémentaire	335	318	17
Leutenheim	Village	226	173	53
Rountzenheim-Auenheim	Pôle complémentaire	206	169	37
Stattmatten	Pôle complémentaire	89	91	-2
Dalhunden	Village	70	81	-11
Forstfeld	Village	58	47	11
Fort-Louis	Village	42	56	-14
Neuhaeusel	Village	34	34	0
Kauffenheim	Village	14	12	2
Total		**8 025**	**7 872**	153

Source : INSEE, RP 2016-2022

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

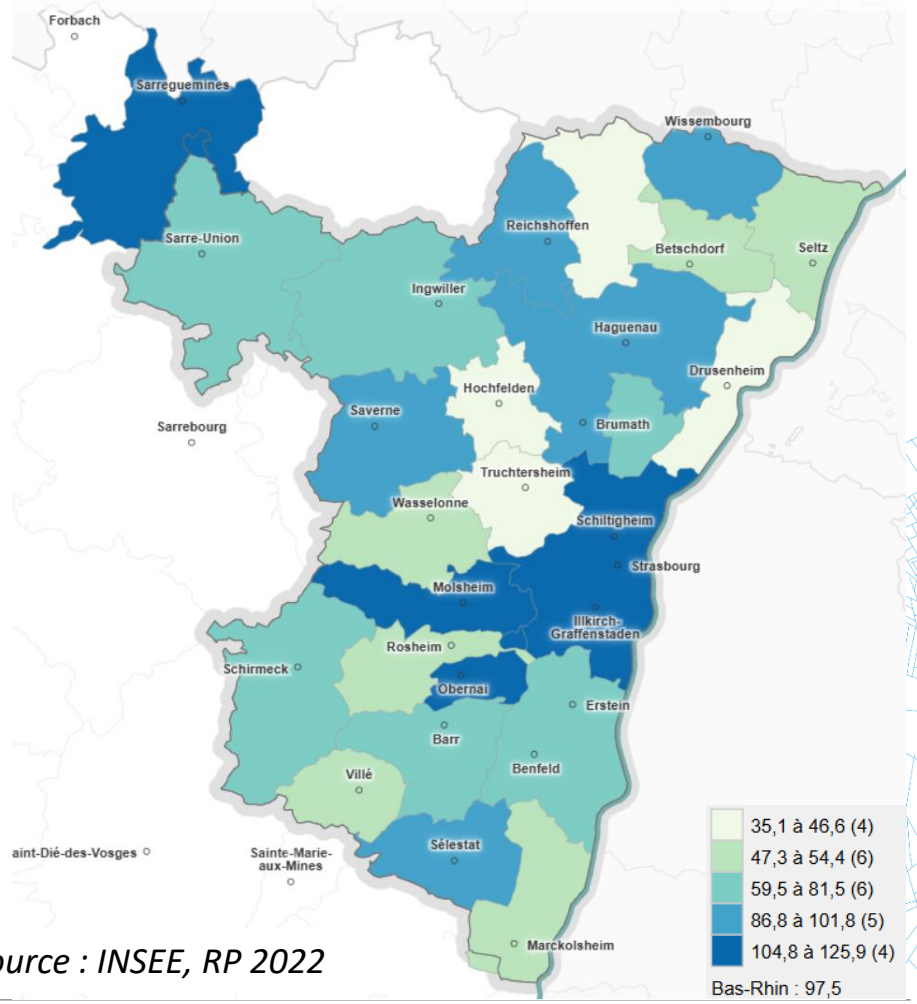
Une concentration de l'emploi qui reste stable

Objectif du PLUi : atteindre un indice de concentration de l'emploi à 52 à horizon 2030

De 2016 à 2022 :

- Le nombre d'actifs occupés a augmenté de manière plus importante **(+3,4 %)** que le nombre d'emplois sur le territoire
- L'indice de concentration de l'emploi est donc passé de **45,4 à 45**
- Roppenheim est la seule commune avec un ratio supérieur à 100 (davantage d'emplois que d'actifs occupés)

Indice de concentration de l'emploi dans le Bas-Rhin par EPCI en 2022

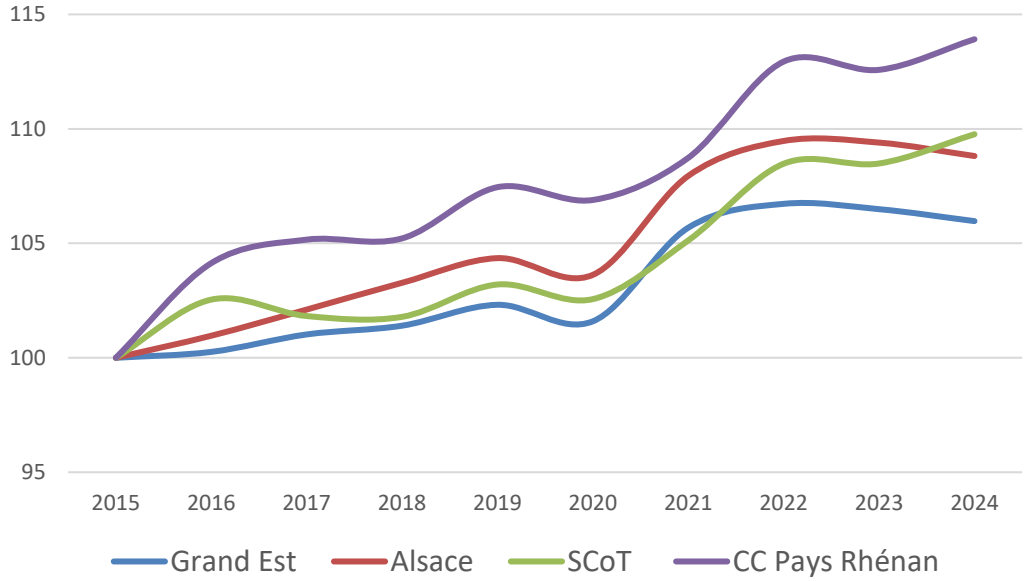


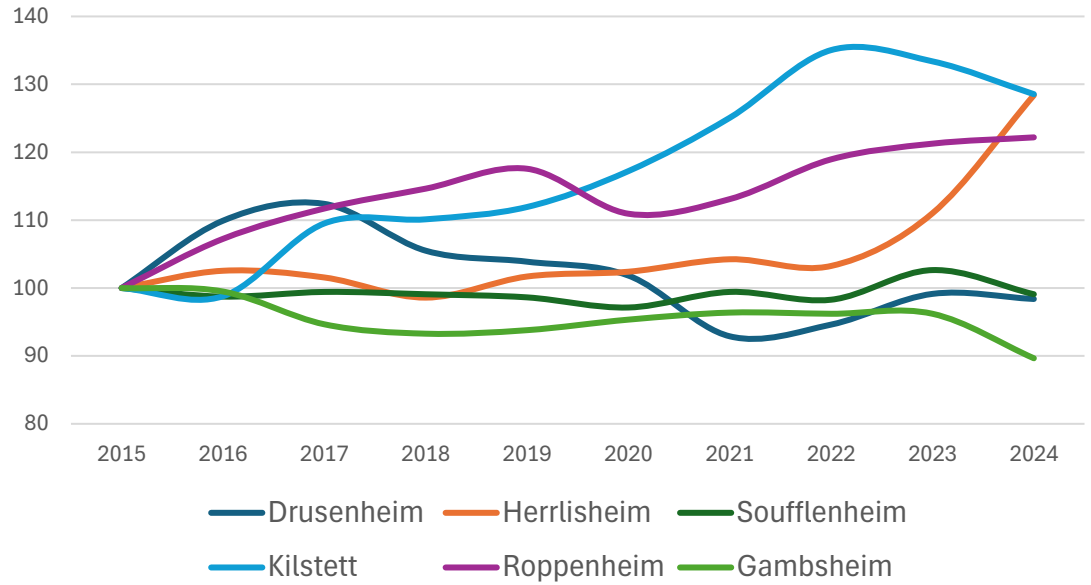
Source : INSEE, RP 2022

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Une dynamique positive que l'on retrouve dans l'emploi privé

Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2015





Source : URSSAF

- De 2015 à 2024, l'emploi privé sur le territoire a augmenté de 771, passant de 5 541 à 6 312 emplois
- Cette croissance est supérieure à celle du SCoT, de l'Alsace et du Grand Est
- Les communes avec les croissances les plus importantes :
  - Kilstett : le développement de Tir Technologies
  - Herrlisheim : les implantations de thyssenkrupp (industrie automobile) et de Méon Floluti (commerce de gros), et le développement de Fuchs Industries (industrie alimentaire)
  - Roppenheim : le développement du village de marque

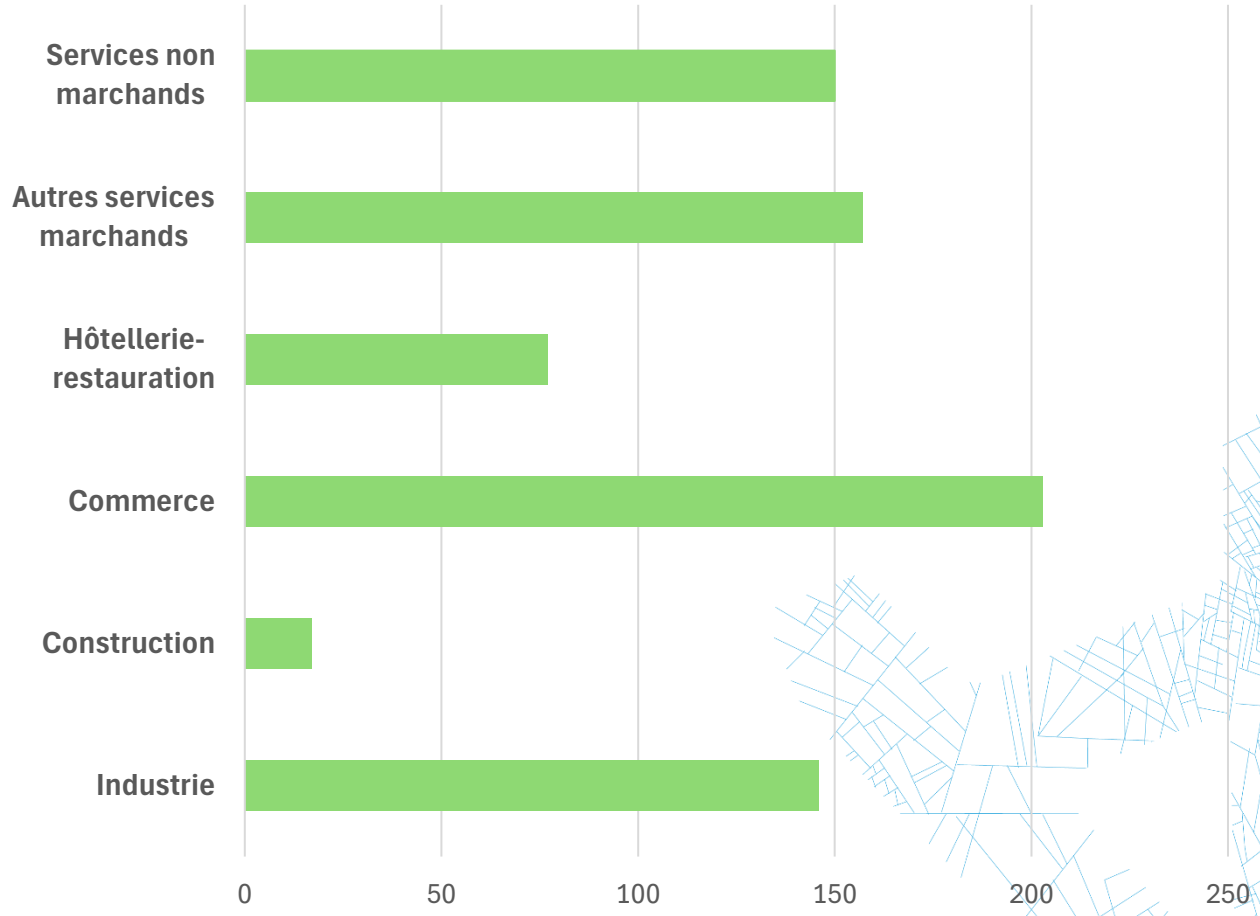
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

L'emploi augmente dans tous les secteurs

Sur la période 2015 à 2024 :

- On retrouve une **dynamique positive sur l'emploi industriel** par rapport à la période 2008-2015, notamment grâce à l'implantation de thyssenkrupp (217 emplois) et le développement de Tir Technologies
- **L'activité « Entreposage et services auxiliaires des transports »** contribue fortement (+ 102) à la croissance dans le secteur « Autres services marchands » avec les implantations de Transports Hebting et de ROYAL TRANS SOLUTIONS
- **L'hébergement** a perdu 20 emplois, à l'inverse la restauration en a gagné 97 (implantation d'un Burger King à Soufflenheim et dans le village de marques à Roppenheim)
- L'augmentation de l'emploi **dans le commerce** concerne en grande partie le village de marques à Roppenheim

Evolution de l'emploi salarié privé de 2015 à 2024 par secteurs



Source : URSSAF

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Une augmentation des établissements dans le secteur des services non marchand

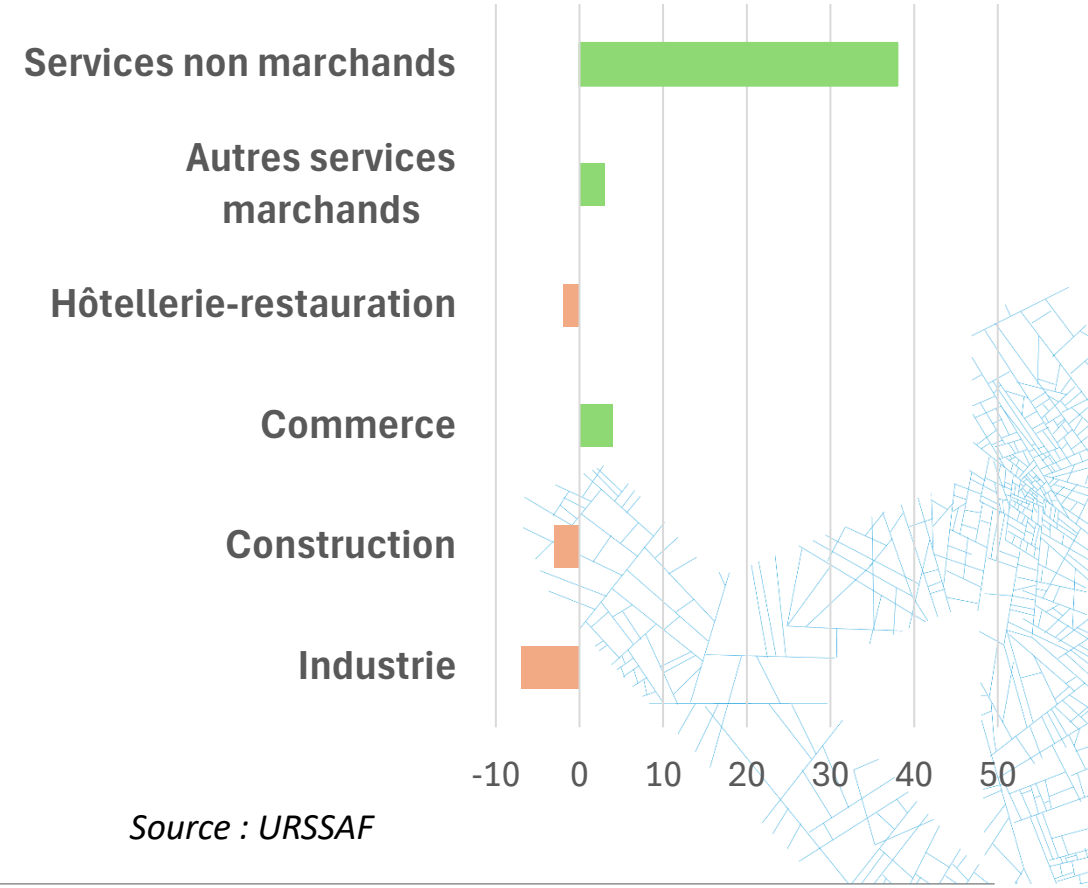
Sur la période 2015 à 2024 :

- **37 établissements employeurs supplémentaires** sur le territoire, principalement dans les services non marchands

- Dans ce secteur, l'accueil de jeunes enfants a particulièrement progressé en nombre d'établissements employeurs

- Dans les autres secteurs, les évolutions sont moins fortes et plus contrastées. Certaines variations ne suivent pas les dynamiques d'emplois observées précédemment.

Evolution des établissements employeurs de 2015 à 2024 par secteurs

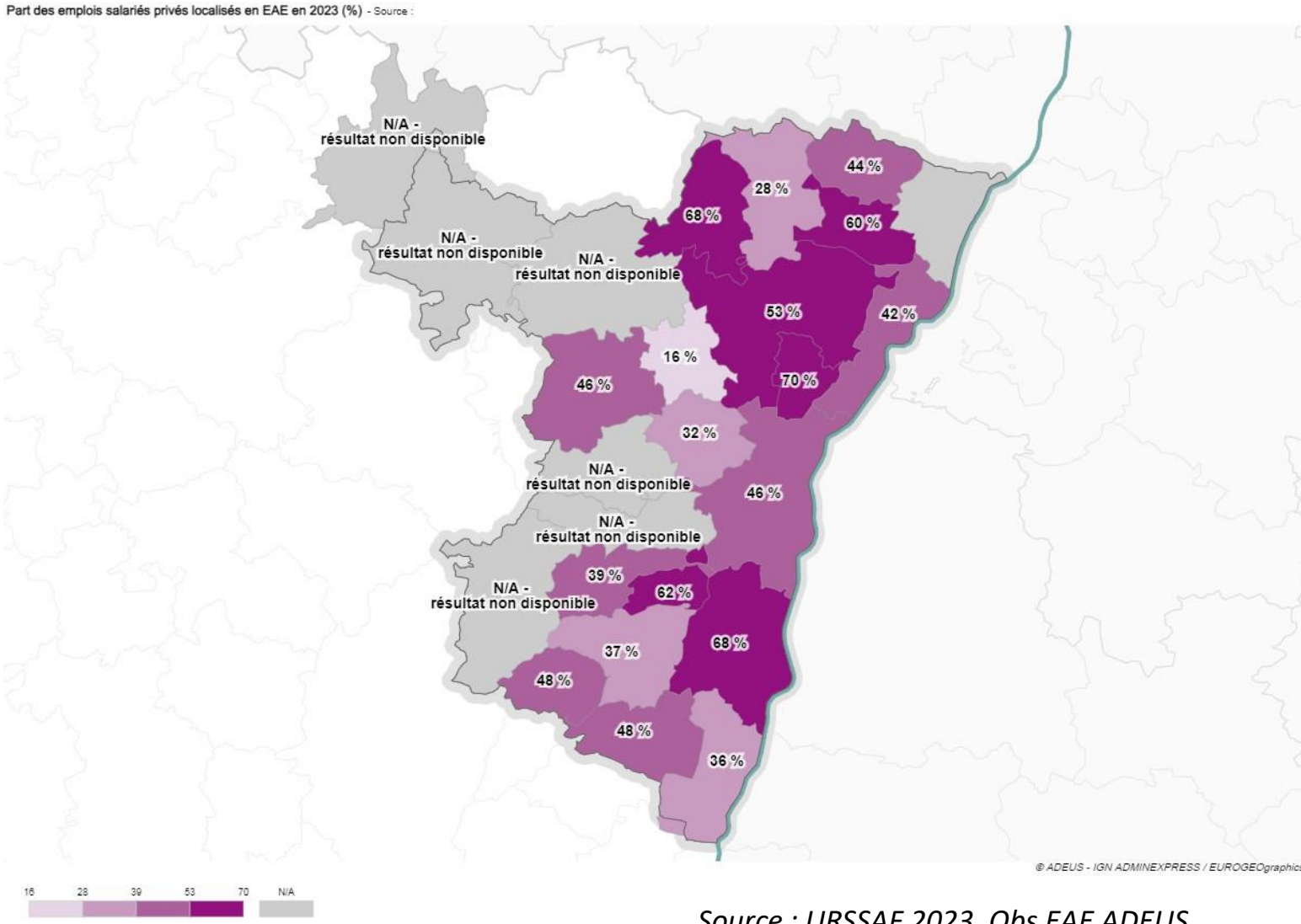


Source : URSSAF

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

L'emploi dans les espaces d'activités économiques

- 42 % de l'emploi salarié privé est situé dans les espaces d'activités économiques, soit 2596 emplois* en 2023
- La densité d'emploi dans les espaces d'activités économiques est d'un peu plus de 14 emplois/hectare s'inscrivant dans les objectifs du territoire
- La ZAE du Ried à Kilstett et le village de marques à Roppenheim se démarquent avec de fortes densités d'emplois (plus de 27 emplois/ha)



la nouvelle zone Axioparc n'est pas comprise

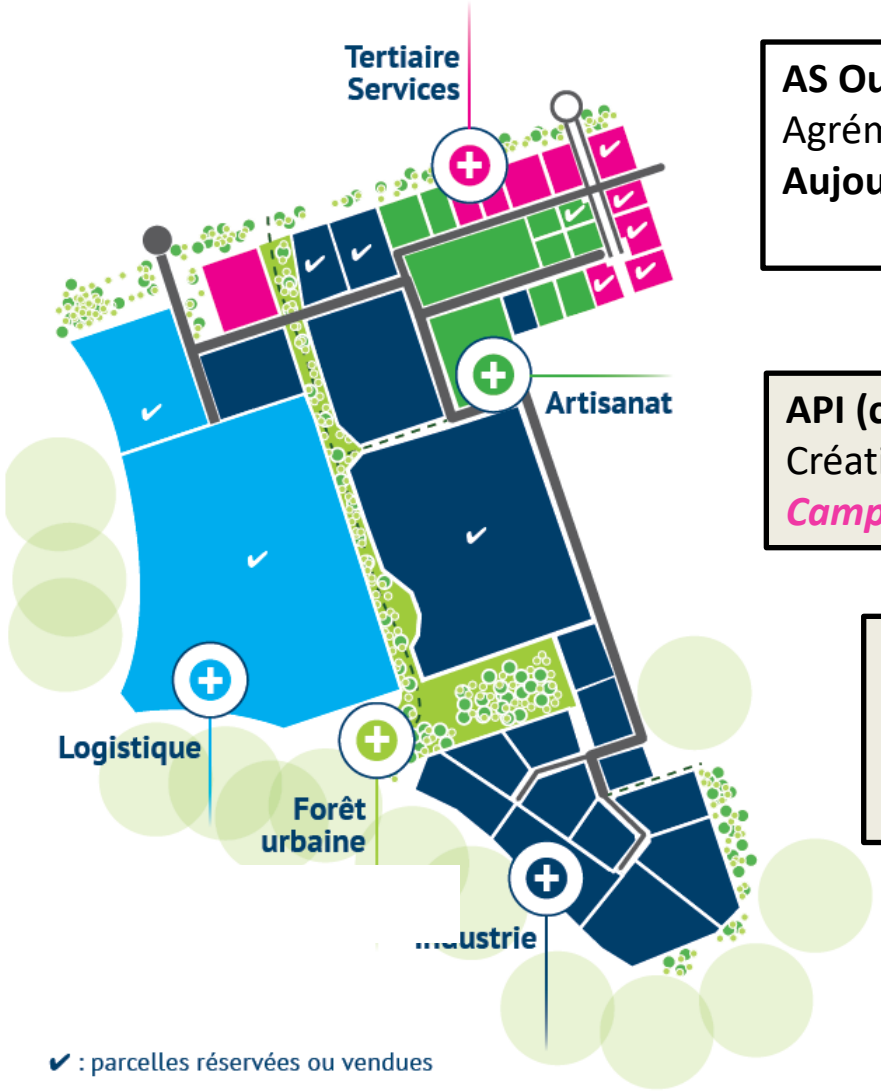
Source : URSSAF 2023, Obs EAE ADEUS

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

L'emploi dans la nouvelle zone d'activités Axioparc

GECO
Agrément (2022) : 12 emplois
Aujourd'hui : 29 emplois
A court terme : 3 postes

Hebting
Agrément (2022) : 65 emplois
Aujourd'hui : 90 emplois (une quinzaine sur site)



✔ : parcelles réservées ou vendues

AS Ouvertures
Agrément (2021) : 6 emplois
Aujourd'hui : 8 emplois

Kautzmann
Agrément (2021) :
2 emplois
Aujourd'hui :
3 emplois + 1 apprenti

API (cuisine collective)
Créations : 30 à 50 emplois.
Campagne de recrutement courant 2026

Bauder
Agrément (2021) : 10 emplois (Entzheim)
Effectif du site : 100 personnes (horizon 2026-2027)
Aujourd'hui : 70 emplois

Environ 280 emplois sur site

Une dynamique de construction de locaux d'activités sur les zones d'activités économiques

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Sur la période 2015 à 2024, environ 105 400 m² de locaux d'activités supplémentaires ont été construits ou sont en cours de construction :

- **88% de ces surfaces sont localisés en zone d'activités économiques**
- La nouvelle zone d'activités **Axioparc représente 57 %** de ces surfaces avec notamment les implantations de Bauder, GECO et transport Hebting
- Environ 8 500 m² ont été construits dans la ZAE du Ried à Kilstett :
  - *4 500 m² avec l'extension de l'entreprise Tir Technologies*
  - *Environ 4 000 m² liés à l'extension de la zone d'activités dans sa partie Sud*
- Environ 7 900 m² dans le Parc du Bosquet à Rountzenheim-Auenheim en remplissage de la zone
- Environ 6 600 m² dans ZI du Ried à Herrlisheim : extension d'entreprise et remplissage de la zone

Les disponibilités foncières dans les ZAE ouverts à la commercialisation à ce jour :

- Kilstett : 1.08 ha (un permis d'aménager a été déposé pour une extension de la zone au nord de 7 ha)
- Axioparc à Drusenheim-Herrlisheim: environ 30 ha
- Parc du Bosquet : 1.2 ha
- Sessenheim : 1.4 ha

Zone d'activités	Nouvelles surfaces construites de locaux d'activités (m²)	Part
Axioparc	59 600	57%
ZAE du Ried	8 500	8%
Parc du Bosquet	7 900	7%
ZI du Ried	6 600	6%
Herdlach	2 500	2%
Parc de l'Uffried	1 900	2%
ZAC Nord Est	1 200	1%
ZAE Rammelplatz	1 100	1%
Autres ZA	3 500	3%
Hors ZA	12 600	12%
Total	105 400	100%

Source : SITADEL

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Quelques développements de locaux d'activités dans le tissu mixte

Sur la période 2015 à 2024, environ 12 600 m² de locaux d'activités supplémentaires ont été construits ou sont en cours de construction en dehors des zones d'activités :

- 7 200 m² concernent des locaux liés à l'exploitation agricole
- **5 400 m² dans le tissu mixte** : principalement des surfaces commerciales (2 000 m²), artisanales (1 300 m²) et de bureaux (1 300 m²)

Peu de mutations de l'habitat vers des locaux d'activités

Un exemple identifié :



Mutation d'un logement en laboratoire médicale à Herrlisheim

Extension d'une boulangerie par démolition d'une friche à Sessenheim



Source : SITADEL

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

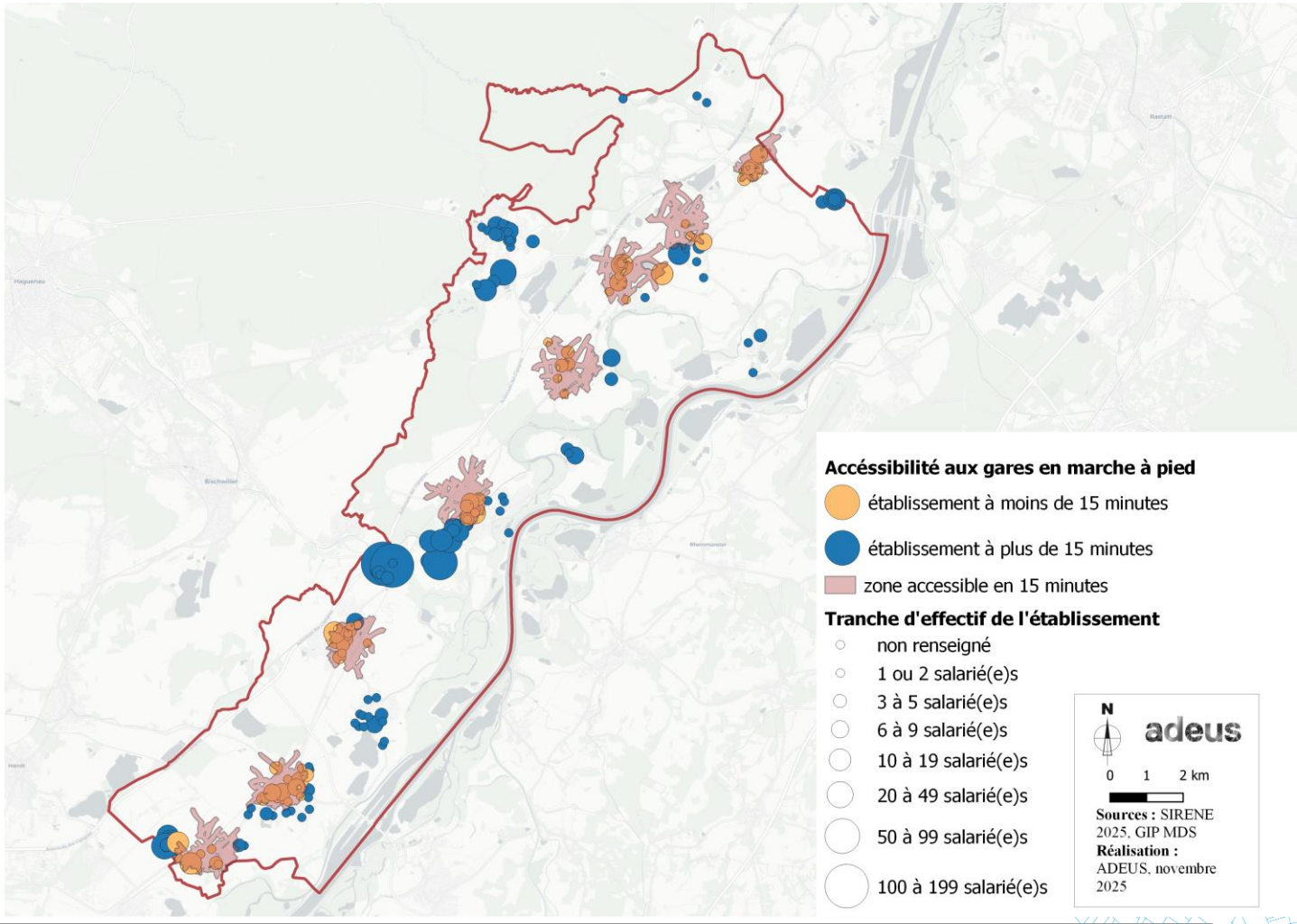
Maintien et renouvellement des activités économiques à proximité des gares

Entre 2019 et novembre 2025, 257 établissements* ont été créés sur le territoire.

Parmi eux, **35 % (soit 90 établissements) se situent à moins de 15 minutes à pied d'une gare**. Il s'agit majoritairement de reprises de commerces (restauration, commerce de détail, coiffure, boulangerie…), mais on y trouve aussi des activités artisanales du BTP, des services (micro-crèche, garde d'enfants…) ainsi que des activités de santé (pôle médical de Drusenheim). La plupart de ces établissements sont de petite taille : 80 % comptent moins de 5 salariés. Parmi les plus employeurs (10 et 19 salariés), on relève notamment les magasins Colruyt de Drusenheim et Herrlisheim, ainsi que les entreprises TALENTA RH et HOLLAENDER, situées dans le Parc d'activités du Bosquet à Rountzenheim-Auenheim, l'une des rares zones d'activités économiques situées à proximité d'une gare.

Les nouvelles implantations importantes en termes d'emplois (thyssenkrupp, ROYAL TRANS SOLUTIONS et Bauder) sont localisées dans des zones d'activités non accessibles à moins de 15 minutes à pied d'une gare.

Accessibilités aux gares et établissements employeurs créés depuis 2019



*Etablissement employeurs en toujours activité en novembre 2025, tranche d'effectifs au mois de novembre 2025 (source : SIRENE, GIP MDS).
Attention, il s'agit uniquement des nouvelles immatriculations, et non d'un solde prenant en compte les fermetures d'établissements.

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Commerce : le développement des grandes et moyennes surfaces reste contenu

Depuis 2012, 4 commerces ont fait l'objet d'autorisations d'exploitations commerciales :

- Extension d'un magasin LIDL en entrée de ville à Drusenheim -> renonciation du projet devant la commission nationale
- Restructuration de l'ensemble commercial Super U à Gambsheim passant de 7 417 m² à 5 017 m² de surface de vente -> projet non réalisé
- Extension et restructuration de l'hypermarché Leclerc à Soufflenheim passant de 6 115 m² à 7 050 m² de surface de vente par la réduction de la galerie marchande, de surface de vente extérieur et modernisation d'un drive
- Extension de 3 654 m² de la surface de vente de la société KISTLER Julien Paysagiste à Kilstett

Sur cette même période, on observe un fort développement commercial dans les territoires voisins notamment dans :

- La CCH au sein de la zone commerciale du Taubenhof et de la zone commerciale Schweighouse-Haguenau
- L'EMS au sein de la zone commerciale nord (mutation de la zone et ouverture de Shopping promenade)

Une offre de commerces et de services de proximité préservée

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Sur la période 2019 à 2024 :

- On constate des augmentations importantes de certains services aux particuliers dans le bâtiment et les soins à la personne. Cela peut s'expliquer par le développement des micro entreprises et des indépendants
- Le nombre de boulangeries et d'épiceries/superettes a peu évolué
- Le nombre de médecins généralistes a baissé de 4

Equipement de la gamme proximité	Nombre en 2024	Evolution entre 2019 et 2024
masseur kinésithérapeute	127	**25**
institut de beauté, onglerie	82	**22**
électricien	87	**17**
restaurant, restauration rapide	187	**15**
réparation automobile et matériel agricole	111	**13**
plombier, couvreur, chauffagiste	113	**11**
maçon	48	**10**
plâtrier, peintre	97	**9**
taxi, vtc	31	**7**
coiffure	102	**6**
agence immobilière	58	**2**
relais poste	7	**1**
agence postale	1	**1**
boulangerie, pâtisserie	67	**1**
épicerie, supérette	5	**-1**
bureau de poste	10	**-2**
menuisier, charpentier, serrurier	100	**-4**
médecin généraliste	62	**-4**

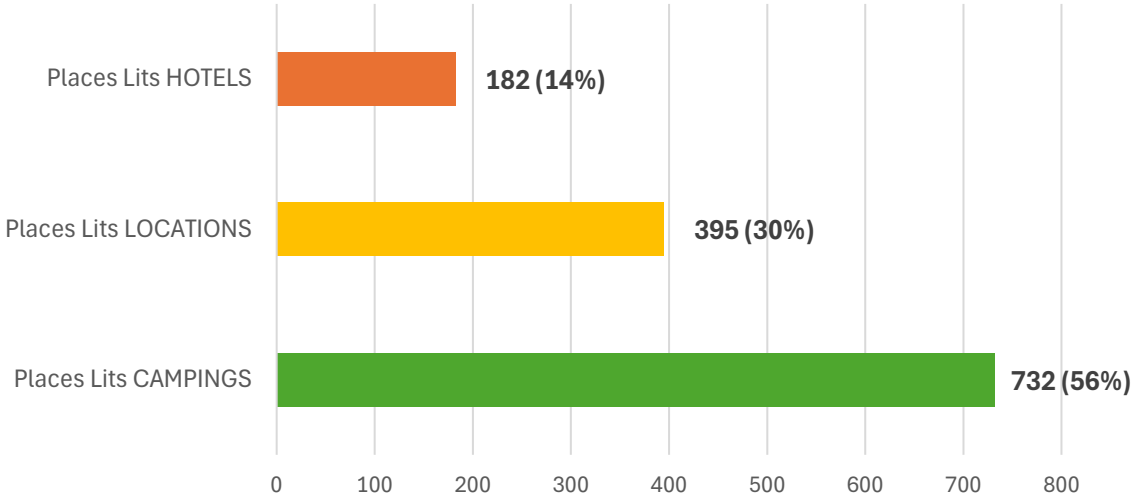
Source : BPE INSEE

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

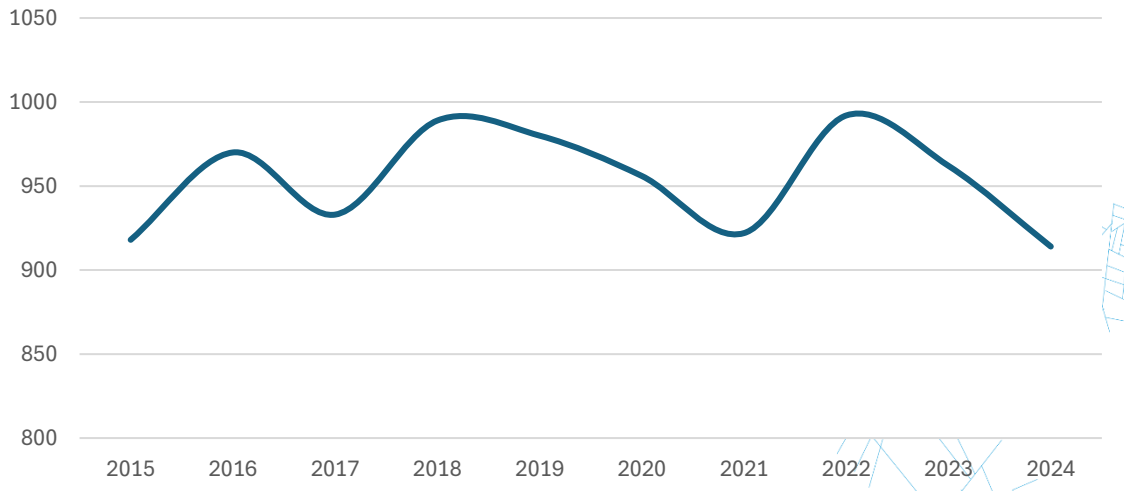
Peu d'évolution dans le secteur du tourisme

- Le nombre de « places lits » est estimé à 1 309 en 2024
- Peu d'évolution du nombre de place (hors locations) depuis 2015
- La densité touristique (13 lits au km²) et le taux de fonction touristique (6 lits pour 100 habitants) restent inférieurs à la moyenne de la région Grand Est
- L'emploi dans le secteur de l'hébergement a diminué de 20 postes, passant de 62 à 42 entre 2015 et 2024

Répartition par type de « places lits » en 2024



Evolution des « places lits » hors locations



Source : Observatoire Régional du Tourisme du Grand Est

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Eléments transmis par l'Office du Tourisme du Pays Rhénan

Sur la base de leur plateforme de télédéclaration de la Taxe de Séjour, Nouveaux Territoires, ils comptabilisent une capacité d'hébergements de 1 456 lits début 2025 :

- Hôtels : 167 lits
- Port de plaisance : 330 anneaux // 660 lits (1 anneau = 2 lits)
- Campings : 700 lits
- Aires de Camping Car : 13 emplacements // 26 lits (1 emplacement CC = 2 lits)
- Hébergements touristiques : 246 lits

En comptant les doubles ils totalisent : 1 799 lits touristiques au Pays Rhénan

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Conclusion synthétique – économie et commerce

1. **Contribuer au rayonnement de l'Alsace du nord et de l'espace transfrontalier**
   Le territoire semble tirer parti de son positionnement géographique frontalier avec l'implantation d'entreprises allemandes (thyssenkrupp, Bauder…).

2. **Maintenir et développer l'emploi - recherche de proximité domicile/travail**
   L'emploi continue de croître et devrait s'accélérer avec l'implantation d'entreprises majeur notamment dans la nouvelle zone d'activités Axioparc à Drusenheim-Herrlisheim, ce qui devrait conduire à une amélioration de l'indice de concentration de l'emploi. Ce développement de l'emploi se concentre principalement dans des zones d'activités économiques situées relativement loin des gares.

3. **Favoriser un développement en cohérence avec l'armature économique**
   Le développement économique est conforme à l'organisation imaginée dans le PLUi et le SCoT avec le développement des pôles économiques de Drusenheim et Herrlisheim, le pôle commercial spécialisé de Roppenheim (développement de l'emploi) et les pôles économiques intermédiaires de Gambsheim-Kilstett (au sud) et Auenheim-Roeshwoog (au nord).

4. **Développer une logique de complémentarité entre les offres commerciales existantes et assurer l'articulation entre les armatures urbaines et commerciales**
   Renforcement du pôle de Roppenheim (création d'emplois). Peu de grand développement commercial ni de fermetures importantes : les équilibres commerciaux semblent maintenus. Maintien du commerce et des services de proximité.

5. **Développer l'hébergement touristique sous toutes ses formes.**
   Pas de diversification et une offre d'hébergement qui demeure peu importante.

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

3 Environnement, énergie



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Rappel : objectifs du PADD

AXE 3 : VERS UN PAYS RHENAN 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 : Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
2 : Préservation et remise en bon état des continuités écologiques
3 : Gestion durable du sol
4 : Maîtrise des risques et nuisances
5 : Prise en compte des paysages
6 : Energie

Enjeux

- ➔ *Diminuer la consommation d'ENAF au bénéfice de l'urbanisation*
- ➔ *Préserver les milieux naturels sensibles, les réservoirs et les corridors écologiques permettant le déplacement des espèces, à toutes les échelles d'enjeu*
- ➔ *Développer les stratégies d'intégrations, de préservation et de développement de « la nature en ville »*
- ➔ *Conforter l'activité économique des gravières et permettre la revalorisation des sites en fin d'exploitation*
- ➔ *Vivre en accord avec la présence de l'eau et se prémunir face aux risques naturels, en particulier les inondations*
- ➔ *Limiter les risques et les nuisances sur l'urbanisation et les équipements*
- ➔ *Préserver, valoriser voire renforcer les grands éléments constitutifs de l'identité rhénane*
- ➔ *Préparer le territoire à une société sobre en carbone*

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers diminue-t-elle ?

- <u>Evolution de l'occupation des sols entre 2019 et 2021:</u> consommation nette ENAF 15 ha (soit 7ha/an)
  - **En diminution sensible** en comparaison avec l'évolution de l'occupation des sols entre 2010 et 2019, consommation nette ENAF 162 ha (soit 18ha/an)
  - **Et compatible avec la trajectoire ZAN** décliné dans le SCOT arrêté : 72ha période 2021- 2030 (soit 8ha/an)
- <u>Evolution de zonage lors Révision/modifications :</u>
  - **Amélioration de protection ENAF** par baisse des zones AU de 163 à 158ha (abandons de projets), mais les impacts restent très fort (incompatible avec la trajectoire ZAN)
  - **Mais baisse de protection des zones A et N inconstructibles** (de 6916 à 6904 ha).
  - **Et augmentation des projets de pistes cyclables** avec consommation foncière (ER de 26 à 28ha).

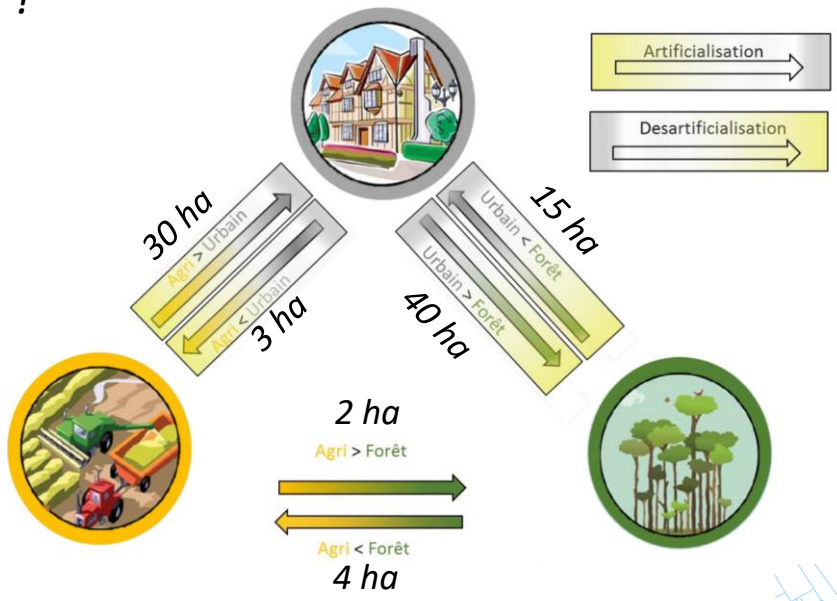


Diagramme de l'évolution de l'occupation du sol entre 2019 et 2021 *(gravières ici en espaces forestiers et en eau)*

Ici effet notable de la renaturation progressive de la ZAE Drusenheim Herrlisheim

Source : BD MUT OCS Grand Est 2021

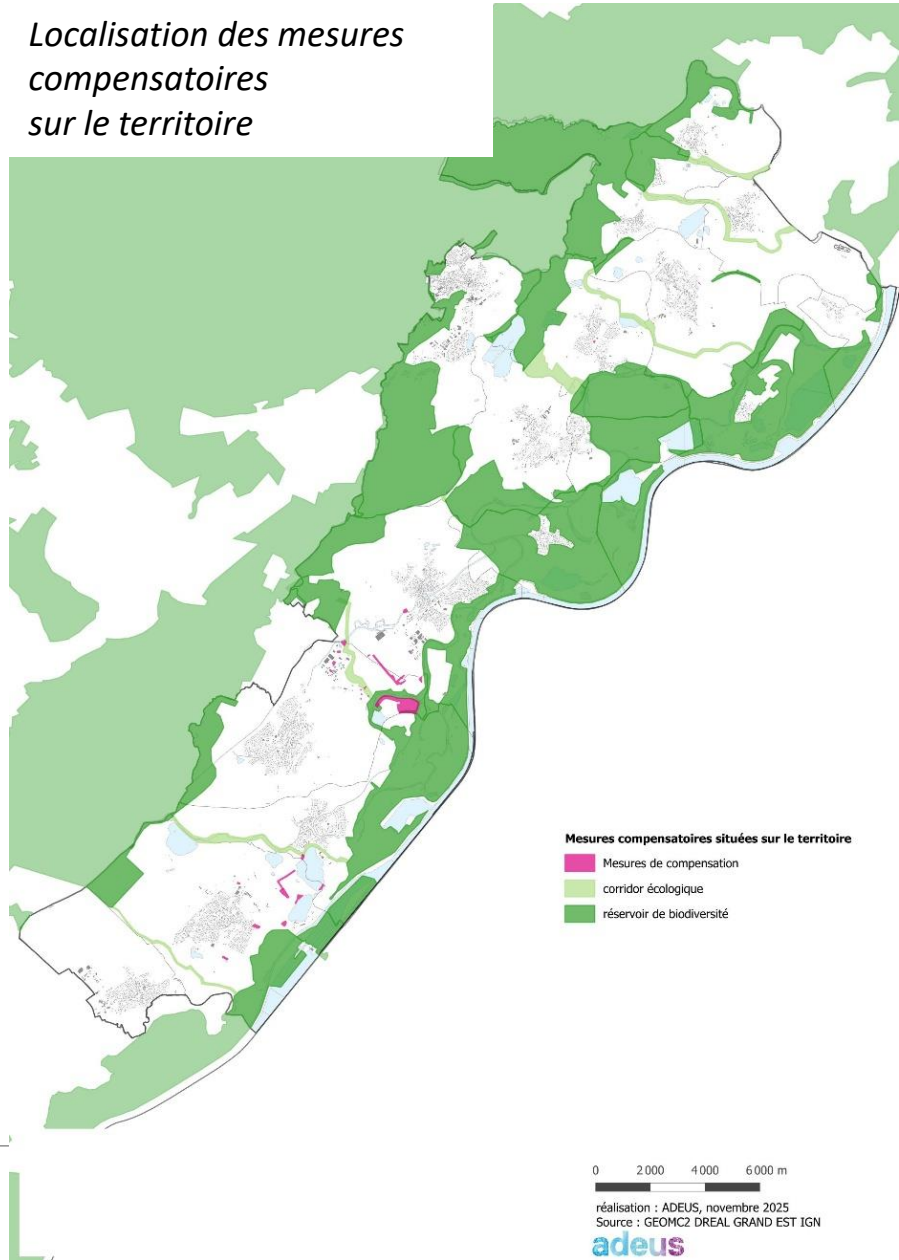
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Le fonctionnement écologique du territoire est-il conforté et renforcé ?

- Surface d'éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique :
  - **Maintien des espaces naturels** et continuités écologiques dans les évolutions successives du PLUi.
  - NATURA 2000 : **abandon de certaines zones AU ayant des incidences** : Forstfeld ou encore à Drusenheim mais ajout de projets de pistes cyclables au niveau de Drusenheim et Sessenheim (impacts très faibles).
  - Zones Humides : Baisse de pression par **abandon de quelques projets AU** (de 39 à 35 ha de I et IIAU en zone humide).
  - Autres données : Suivi des haies (BD Haies IGN) : peu d'évolutions
- Pas d'élargissement du dispositif de protection **« espaces boisés classés»** (520 ha d'EBC)
- Des **mesures de compensation environnementale** de projet situés essentiellement au Sud et en-dehors des corridors écologiques

Localisation des mesures compensatoires sur le territoire



Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Actions de la Communauté de Communes

Poursuite d'un travail important et de fond, avec le SDEA (Plan Rhin Vivant, GEMAPI) notamment avec de nombreux travaux améliorant le fonctionnant hydro et écologique des cours d'eau :

- Restauration écologique des zones humides de la Basse-Moder (13 actions pour 574 000 € en 2025, puis 11 actions pour 780 000 € en 2026 et 10 actions pour 613 000 € en 2027)
  - Type d'actions menées :
    - Entretien/Restauration des roselières
    - Création/ Restauration de mares
    - Entretien de dépression humide / zones humides
    - Adoucissement de berge / Amélioration des connexions des zones humides
    - Restauration d'annexe hydraulique
    - Remplacement d'ouvrage
    - Diversification des écoulements
- Buse du Roesmoerder (qui permet un meilleur fonctionnement de la réserve naturelle d'Offendorf notamment) : 833 986 € en 2024

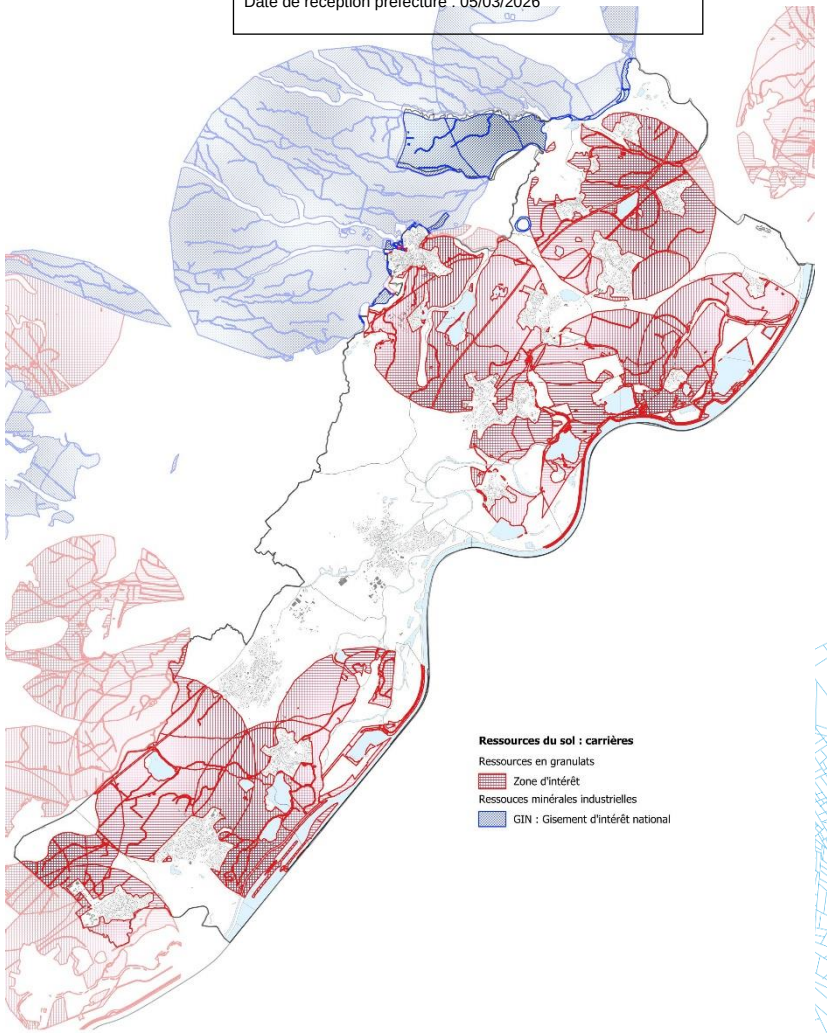
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Gestion durable du sol

Comment évoluent les gravières en fin d'exploitation ?

- **Potentiel de gravières important déjà valorisé** mais aussi **maintenir l'accès** au potentiel de ressources minérales à vocation industrielle d'intérêt national de sables siliceux à Soufflenheim (Schéma Régional de Carrières 2024 à intégrer)

- **Reconversion de sites en fin d'exploitation** (ex : photovoltaïque lacustre)



Maintenir l'accès à la ressource sol

Source : SRC Grand Est

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Gestion durable du sol

Information complémentaire concernant la centrale solaire de Leutenheim

- Surface bassin : 27,6 ha
- Puissance : 20 MWc
- Production : 21750 MWH/an
- Consommation équivalente à 7250 foyers
- Tonnes de CO2 économisées : 1392 t/an
- Mise en service 2025

Selon le site de Générale du solaire (https://www.gdsolaire.com/reference/leutenheim/)

Gravière de Leutenheim / photovoltaïque



Source : Géoportail 2025

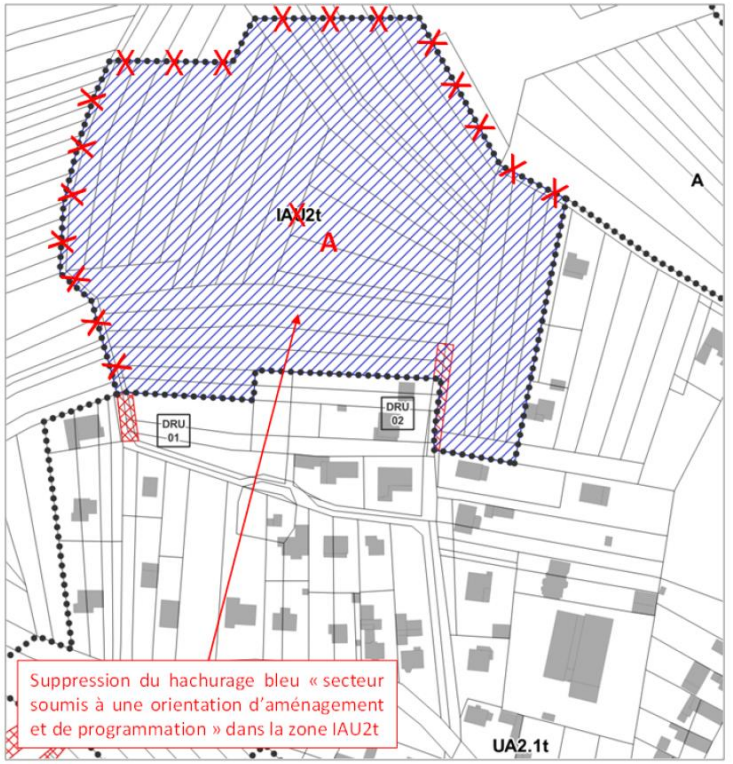
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Maîtrise des risques et nuisances

La sensibilité du territoire face aux aléas inondations est-elle prise en compte ?

- Risques naturels : Inondations et remontée de nappe
  - Initialement basé sur le PPRI Zorn Landgraben et SAGEECE, désormais **PPRI Moder de 2021 à intégrer**
  - Evolutions du PLUi déjà réalisées pour une **meilleure prise en compte du risque**. Ex : abandon de zones AU en ZI du PPRI (6ha)
  - Mais **encore 22 ha d'extensions en zone inondable** :
    - 6 ha en zone à urbaniser (IAU) en extension de l'enveloppe urbaine, et 4 ha de zones à urbaniser (IAU) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
    - 12 ha en réserve foncière à long terme (IIAU), non urbanisables en l'état, dont 10 ha concernent le seul site de l'extension Sud du Centre de Marques de Roppenheim.
  - Et encore :
    - 560 ha en zone naturelle à constructibilité limitée;
    - 130 ha en zone agricole à constructibilité limitée;
    - 400 ha en zone urbaine « U »
      (risque inondation sur la population existante)

Abandon de zone IAU en zone inondable du PPRI à Drusenheim



Source : Dossier de modification n°1

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Maîtrise des risques et nuisances

Information complémentaire concernant la gestion des risques inondations sur le territoire

- Engagements de plusieurs PEP/PAPI (Moder, Sauer) depuis 2019 qui s'ajoute à celui de la Zorn déjà existant.
- Réalisations de nombreuses études permettant d'améliorer la connaissance du risque inondation
- Etudes de dangers / digues
- Travaux nombreux
- Opérations pieds au sec
- La CC en collaboration avec le SDEA mènent des actions de résilience face au risque inondation, sur le risque inondation par débordement (processus long) mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales...

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Maîtrise des risques et nuisances

- Risques technologiques :
  - Le Pays Rhénan comprend deux secteurs de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) :
    - CORTEVA (ex DOW Agrosciences) à Drusenheim
    - Rhône Gaz à Herrlisheim
  - Ces deux PPRT sont concentrés dans la partie centrale du territoire, à l'écart des zones urbaines résidentielles
  - Les risques technologiques sont pris en charge par la limitation d'exposition de personnes aux risques.
  - Aucune zone d'habitat, existante ou programmée n'est concernée par ces PPRT.

Usine CORTEVA à Drusenheim



Source : ADEUS

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Maîtrise des risques et nuisances

La sensibilité du territoire face aux aléas inondations est-elle prise en compte ?

- **Développement de la gestion alternative des eaux pluviales** (Article F.4 : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement):
  - Actions de **déraccordement** des toitures avec le SDEA.
  - Mise en place de **noues**

Gestion alternative des eaux de ruissellement (exemple rue Kastler à Herrlisheim)



Source : Google street view 2023

QUEL EST LE MATÉRIEL MIS A DISPOSITION POUR CETTE OPÉRATION ?

Type de cuve	Volume (L x P x H)	Prix HT	Reste à charge HT*
Modèle n°1  *Graf - Cuve murale Slim*	**330 L** *(58 x 37 x 182 cm)*	**97,50 €**	**39,00 €**
	650 L *(79 x 52 x 210 cm)*	**182,00 €**	**72,80 €**
Modèle n°2 *Graf – Réservoir Cubus* 	**1000 L** *(80 x 80 x 184 cm)*	**199,00 €**	**79,60 €**
Modèle n°3 *Rikutec – IBC noir SM15* 	**1000 L** *(100 x 120 x 118cm)*	**245,00 €**	**98,00 €**
Modèle n°4 *Rikutec – cuve enterrée plastique* 	Entre **3 000** et **8 000 L**	**1 650 à 2 840 €**	**660 à 1 136 €**
Modèle 5 *ADG – cuve enterrée béton*	Entre **3 000** et **8 000 L**	**1 535 à 3 335 €**	**614 à 1 334 €**
Kit de collecte + Dispositif de filtration *Collecteur filtrant Eco de Luxe* 	Hauteur : 15 cm Diamètre : 15 cm	**16,00 €**	**6,40 €**
Kit de jumelage Modèle esthétique *Set de jumelage Flex-Comfort*	Adapté pour les cuves des modèles 1 et 2	**24,50 €**	**9,80 €**
Kit de jumelage Modèle rustique	Adapté pour les cuves du modèle 3	**230,00 €**	**92,0 €**

** Se rajoute au reste à charge une TVA de 20 % et des frais de dossiers de 3 %*

Source : SDEA, communes

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Maîtrise des risques et nuisances

Information complémentaire concernant la gestion des risques pluviaux sur le territoire

- Exemples d'actions sur le territoire :
  - Opération cuves lancé en 2024 sur le périmètre d'Argile et Moder et Herrlisheim avec l'ajout du périmètre de l'Uffried en 2025 : 94 personnes rencontrées 38 cuves distribuées 2096 m² de toitures déraccordées / à déraccorder
  - Sessenheim - place de la mairie – 2023 – 5 600 m² déraccordés
  - Sessenheim – quartier alliance – 2024 – 9 600 m² déraccordés
  - Dalhunden – 13 déraccordements ponctuels – 2024 – 5 500 m² déraccordés
  - Dalhunden – église protestante – 195 m² déraccordés
  - Stattmatten – place des platanes – 100 m² déraccordés
  - Stattmatten – place communale – 2025 – 400 m² déraccordés
  - Soufflenheim – Ecole Jacques Prévert –2024 - 770 m² déraccordés
  - Rœschwoog – mise en place de stationnement – 2025 – 180 m² déraccordés
  - Herrlisheim – mise en place d'une étude de potentiel de déraccordement -2025
  - Argile et Moder (Dalhunden, Stattmatten, Soufflenheim, Sessenheim) – mise en place d'une étude de potentiel de déraccordement - 2022



Source : SDEA

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Maîtrise des risques et nuisances

L'urbanisation prend-elle en compte la présence de sites et sols pollués ? Nuisances sonores ?
Prise en compte sensibilité des captages AEP ?

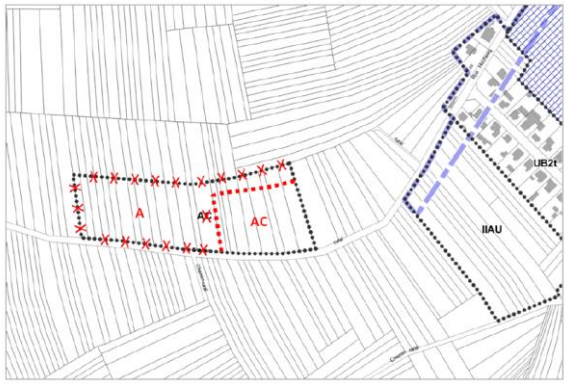
- Dépollution des sites préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.
  Respect de l'OAP avec prise en compte de la pollution résiduelle : 10 ha Menuiserie Femo Geissert à Sessenheim ou encore 7 ha friche TCR à Kilstett.
- Nuisances sonores : Prise en compte à travers la **politique transport** (alternative à la voiture) mais pas toujours suffisant :
  - ouverture à l'urbanisation du lotissement proximité RD468 (ex : Auenheim/Rountzenheim)
  - Densification en proximité d'industrie (ex : Kilstett à proximité de Stradal)
- Captages AEP :
  - **élargissement de inconstructibilité** A et N de 1103 à 1104 ha (ex : à Offendorf)
  - Mais encore :
    - 1,6 ha classés en zone à urbaniser, et qui concernent uniquement des périmètres de protection éloignés ;
    - 5,2 ha classés en zone naturelle faiblement constructible, portant sur des secteurs déjà existants : secteurs de sports-loisirs de plein air, secteur de conservation des vergers et habitations isolées ;
    - 10 ha classés en zone agricole constructible (sorties d'exploitation, la plupart déjà existantes) ;
    - 23,2 ha de zone urbaine, concernant principalement des équipements de sports loisirs existants.

Rue de la gravière à Kilstett



Source : google 2025

Réduction des zones agricoles constructibles en périmètre de captage



Source : Dossier de modification n°1

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Prise en compte des paysages

Les principales caractéristiques paysagères du territoire sont-elles préservées et valorisées ?

- **Maintien des coupures d'urbanisation**
- **Amélioration continue du dispositif existant** d'identification de bâtiments remarquables (Dalhunden, Forstfeld, Kilstett…) et d'éléments de petit patrimoine à préserver (Kilstett).
- **Prise en compte des principes** d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.
- **Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville** : ZAE Drusenheim, siège CCPR, Lidl - IAU de Herrlisheim sud, gravière de Leutenheim notamment valorisation post exploitation en photovoltaïque, zone d'habitat de Rountzenheim Auenheim qui respecte les principes édictés mais qui est très proche de la RD
- Mais des transformations urbaines pas toujours consensuelles (ex : des cœurs d'ilots)

Lotissement de Rountzenheim - Auenheim :



Source : Google street view 2023

Rue courbée à Kilstett :



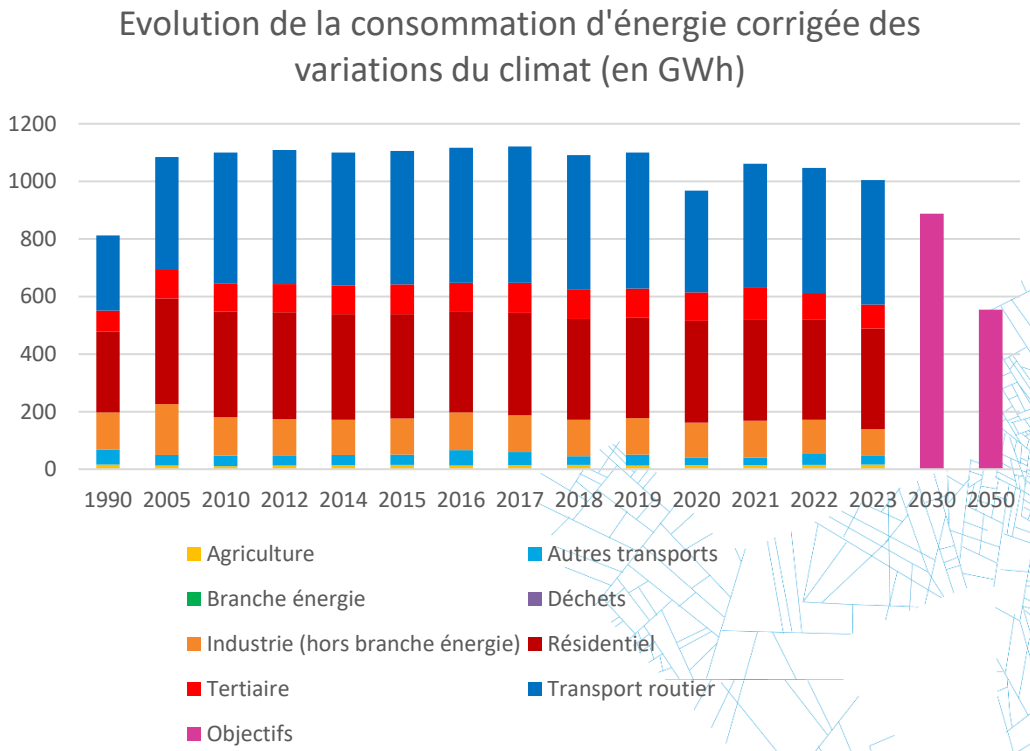
Source : Google street view 2023

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Energie : consommation

Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ?

- Evolution de la consommation énergétique
  - **Légère Baisse** depuis 2021, essentiellement en industrie et tertiaire
- **PCAET** échelle CCPR (extension en cours à échelle PETR Bande Rhénane au sein du SCOT valant PCAET).
- Evolutions du PLUi :
  - Obligation de disposer de **stationnements deux-roues** dans les constructions (dispositions facilitant l'usage au quotidien et permettant un stationnement sécurisé) pour faciliter les déplacements en modes actifs
  - Création/amélioration des **cheminements doux** et des pistes cyclables pour faciliter les déplacements en modes actifs
  - Prise en compte des **points de recharge** pour les véhicules hybrides/électriques dans les projets d'aménagement.



Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025

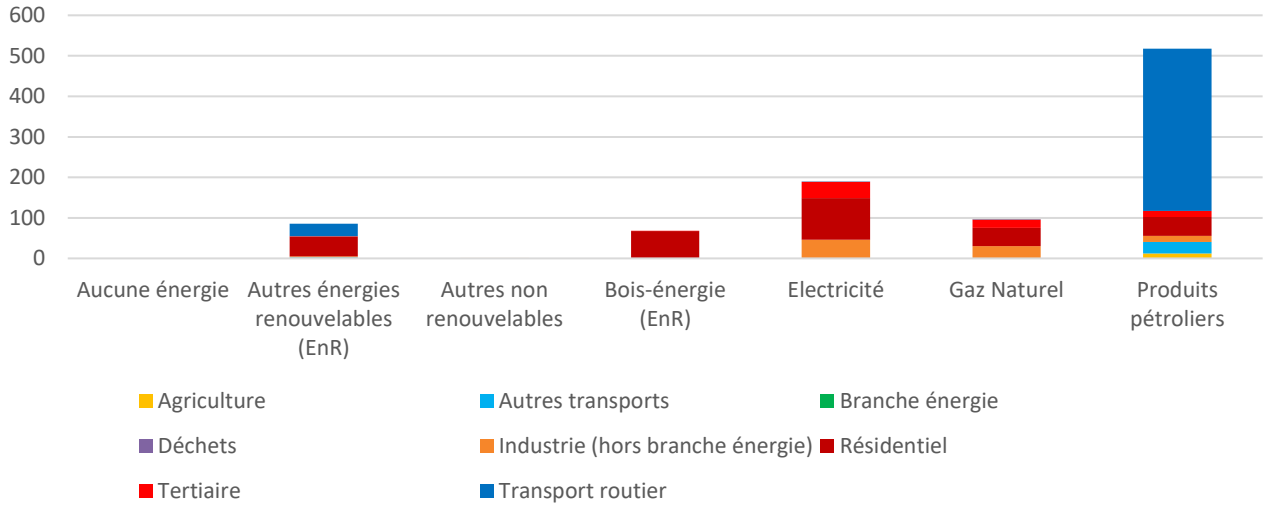
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Energie : consommation

Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ?

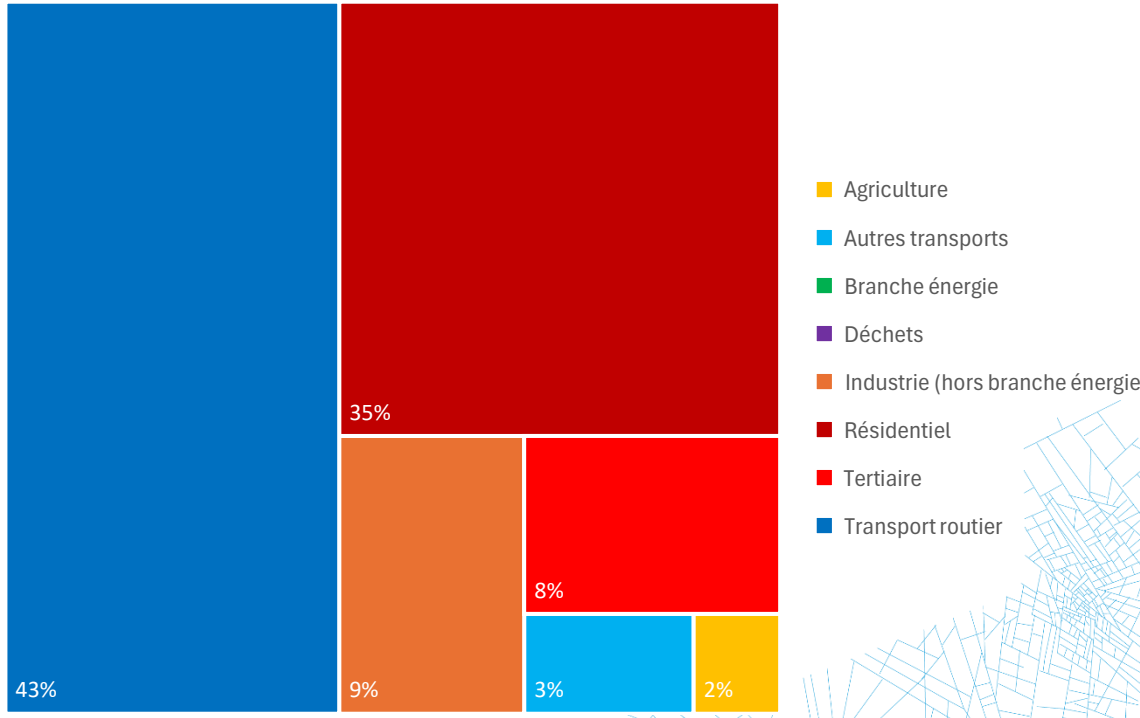
- Consommation énergétique par secteur
  - 46 % **Transport** (routier et fluvial)
  - 43 % **Bâti** (résidentiel et tertiaire)
- Consommation d'énergie majoritairement de ressources **fossiles**

Répartition de la consommation par type d'énergie en 2023



Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025

Répartition par secteur de la consommation énergétique en 2023



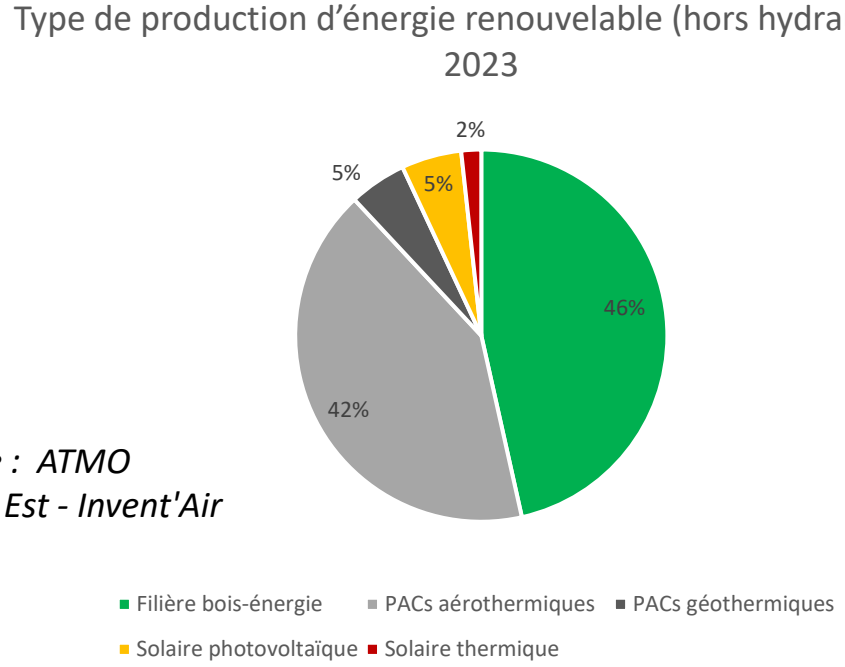
Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

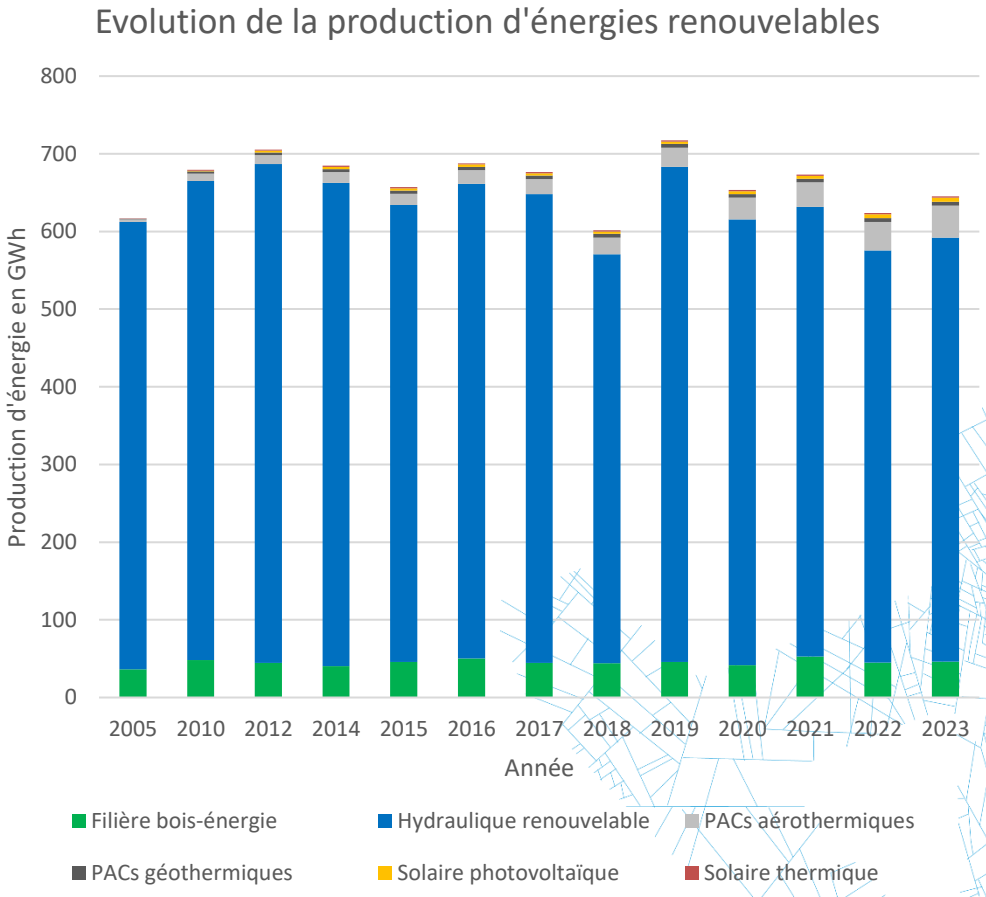
Energie : production

Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ?

- Evolution de la production d'énergies renouvelables
  - Production d'énergie issue en grande majorité par **hydroélectricité** sur le Rhin
  - Un peu de bois énergie (en stagnation) puis surtout des **pompes à chaleur aérothermique en progression**.
  - D'autres projets en cours (notamment photovoltaïque lacustre 20GWh/an)



Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025



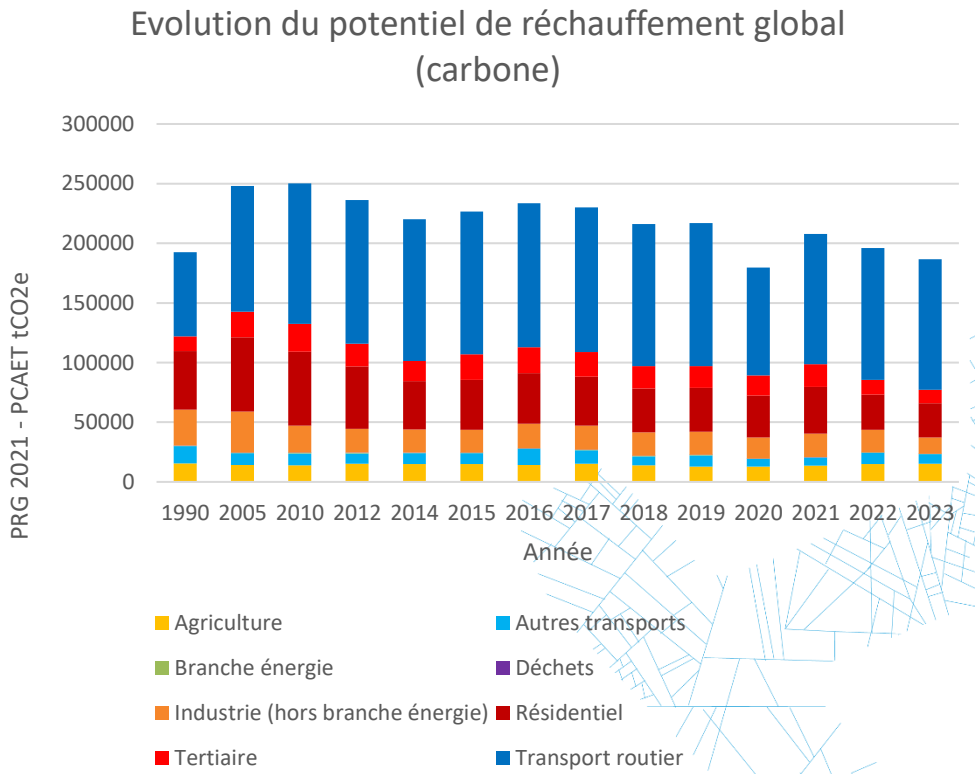
Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Energie : Gaz à effet de serre et polluants

Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ?

- Emissions de gaz à effet de serre
  - principalement dues aux secteurs du **transport routier et du bâti**
  - Forte diminution des composés fluorés, principalement dans le secteur bâti-tertiaire
- Pollution atmosphérique
  - **Augmentation de l'ammoniac NH3,** secteur agricole
  - **Diminution des Oxyde d'Azote NOx**, transport routier
  - **Diminution des Dioxyde de Soufre SO2**, notamment industrie et bâti (résidentiel et tertiaire)
  - **Baisse des particules PM10 et PM2,5** (issu en majorité du résidentiel)
- Evolutions des PLU :
  - Réduction de l'empreinte carbone et des émissions polluantes notamment pour ce qui concerne :
    - le développement du **schéma directeur cyclable** qui va permettre de favoriser les reports modaux en proposant une alternative crédible aux déplacements automobiles dans le territoire.
    - La prise en compte des **points de recharge** pour les véhicules hybrides/électriques dans les projets d'aménagement.



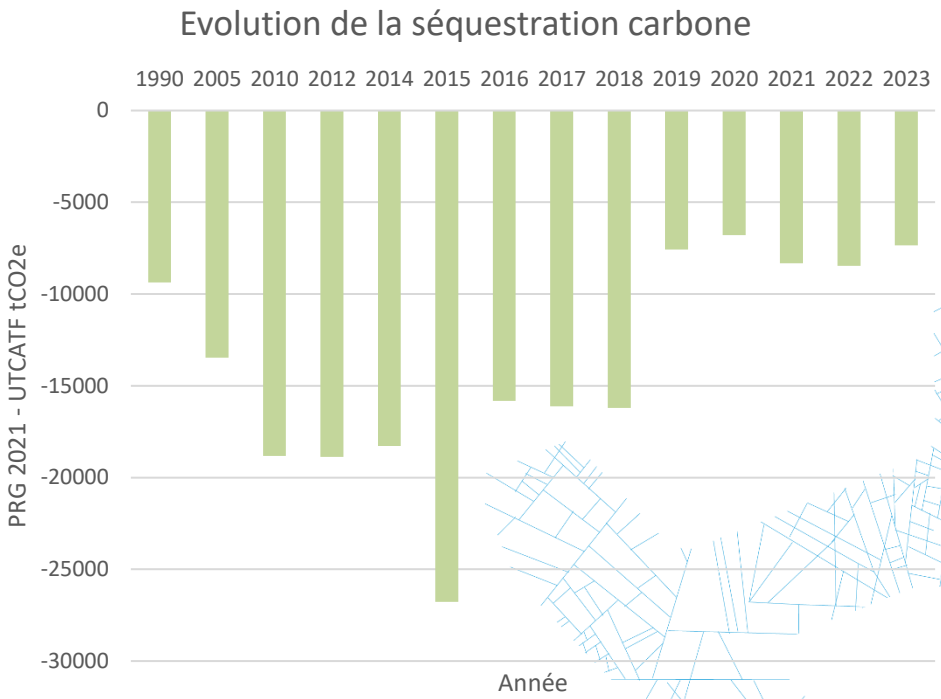
Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Energie : séquestration de carbone

Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ?

- Evolution de la séquestration carbone du territoire
  - Depuis 2016, la capacité des sols agricoles et des forêts à **stocker du carbone a diminué** (tendance Région Grand Est). Elle représente seulement 5% des émissions de carbone du territoire.
  - Ce phénomène est expliqué par :
    - l'accélération du **changement climatique** et ses impacts sur la productivité des bois et forêts qui est en baisse, d'autant que le risque incendie pourra contribuer au relargage de carbone dans l'atmosphère
    - le **taux de mortalité** y compris chez les jeunes plantations qui augmente en lien avec les maladies (chalarose du frêne…) et les sécheresses successives avec des tendances qui risquent d'augmenter dans les années à venir
    - la **consommation foncière** qui se poursuit.



Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2025

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Conclusion synthétique – Environnement et énergie

1. **Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Une diminution de la consommation effective d'ENAF qui suit les objectifs du SCoT en révision. De grandes surfaces inscrites en prévision d'urbanisation sur des ENAF (à urbaniser AU mais aussi en zone urbaine U).

2. **Préservation et remise en bon état des continuités écologiques, préservation**

Une bonne préservation des espaces de biodiversité, notamment les zones humides. Les nouvelles trames vertes et bleues du SCoT et du SRADDET à intégrer. Faire coïncider les compensations de projet avec les besoins de rétablissement des continuités écologiques.

3. **Gestion durable du sol**

Une adéquation avec des projets d'exploitation du sous-sol. Préserver l'accessibilité à la ressource du sol, notamment les gisements d'intérêt national de sable pour des vocations industrielles (verrerie, fonderie, filtration), Identifier les différentes vocations des gravières (énergie, zone de fraicheur, loisirs, biodiversité).

4. **Maîtrise des risques et nuisances**

Les enjeux « eau » déjà bien intégrés. Renforcer : intégration du PPRI de la Moder désormais opposable ; gestion alternative des eaux pluviales par un zonage pluvial ; protection des captages d'eau avec prise en compte des aires d'alimentation de captage (au-delà des DUP). Des nuisances et pollutions globalement pris en compte. Renforcer la prise en compte du bruit/pollution liés aux proximités des infrastructures de transport et activités.

5. **Prise en compte des paysages**

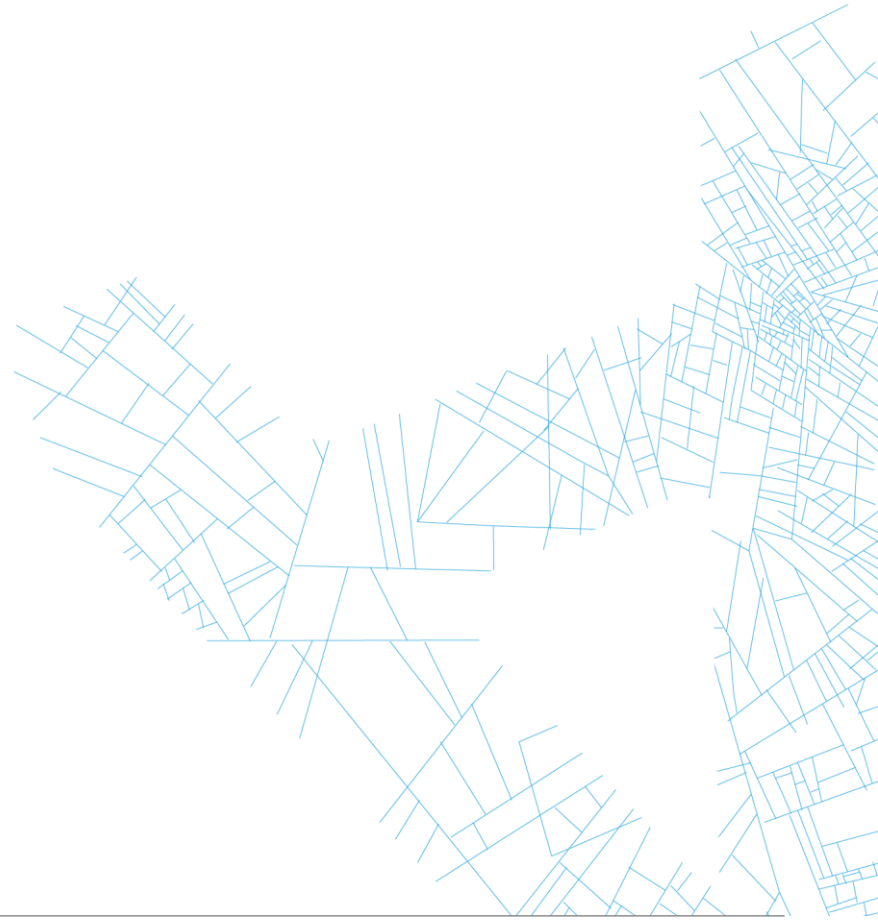
Les principales caractéristiques paysagères du territoire sont préservées et valorisées. Renforcer prise en compte des évolutions des paysages urbains (densification).

6. **Energie**

Une transition énergétique et climatique en cours. Renforcement des actions de réduction de consommations / développement des énergies renouvelables en lien avec la démarche PCAET en cours.

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

4 Logement



Rappel : objectifs du PADD

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

1. Poursuivre le dynamisme démographique et l'attractivité du territoire
2. Produire une offre suffisante de logements
3. Diversifier le type de logements
4. Répondre au besoin de tous, en particulier aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Enjeux

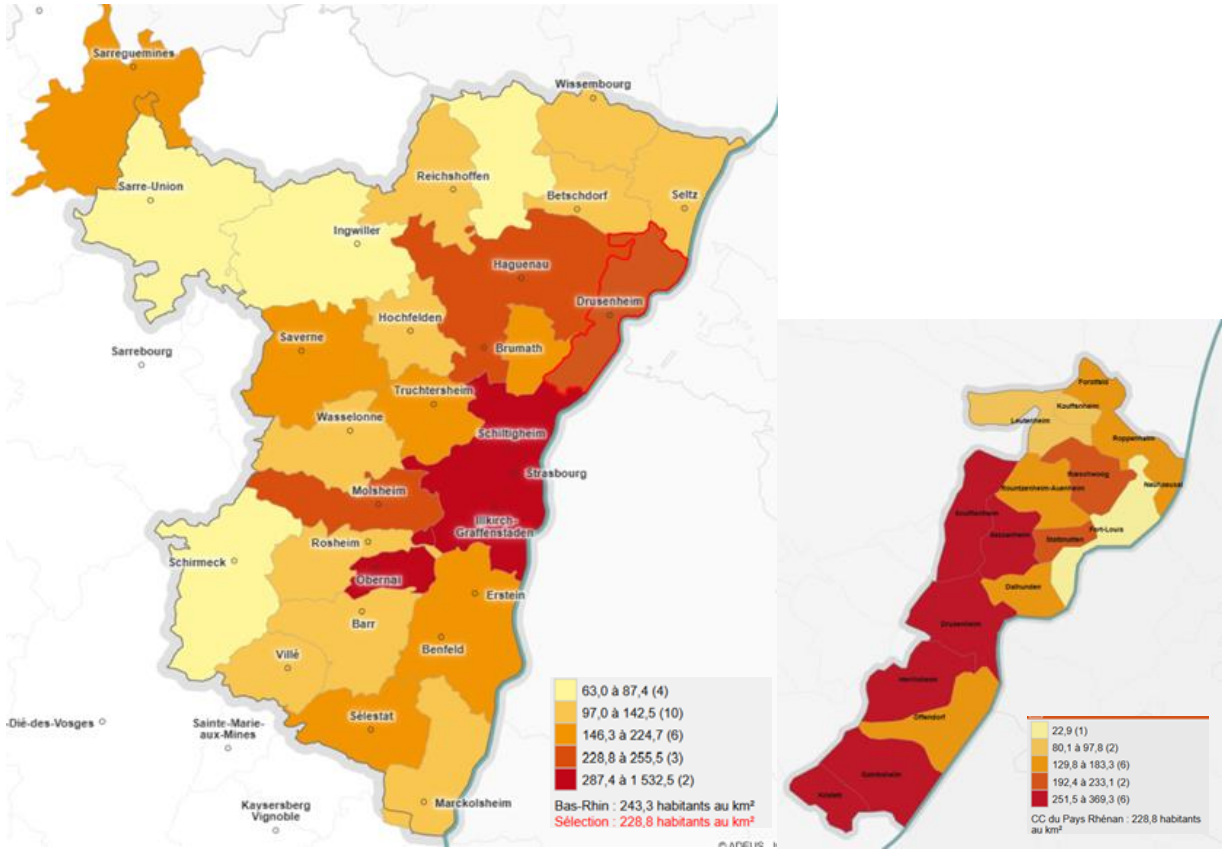
➔ *Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, le PLUi prévoit la création d'environ 280 logements par an en moyenne sur l'ensemble de l'intercommunalité.*

➔ *Le parc de logements actuel est également dominé par les maisons individuelles, et par une majorité de propriétaires. Le territoire manque en revanche de logements plus petits et en location (répondant notamment aux besoins des jeunes ménages), ainsi que de logements adaptés pour les personnes âgées.*

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Une densité importante à l'échelle régionale

Densité moyenne de la population (hab/km²)
-INSEE, RP 2022



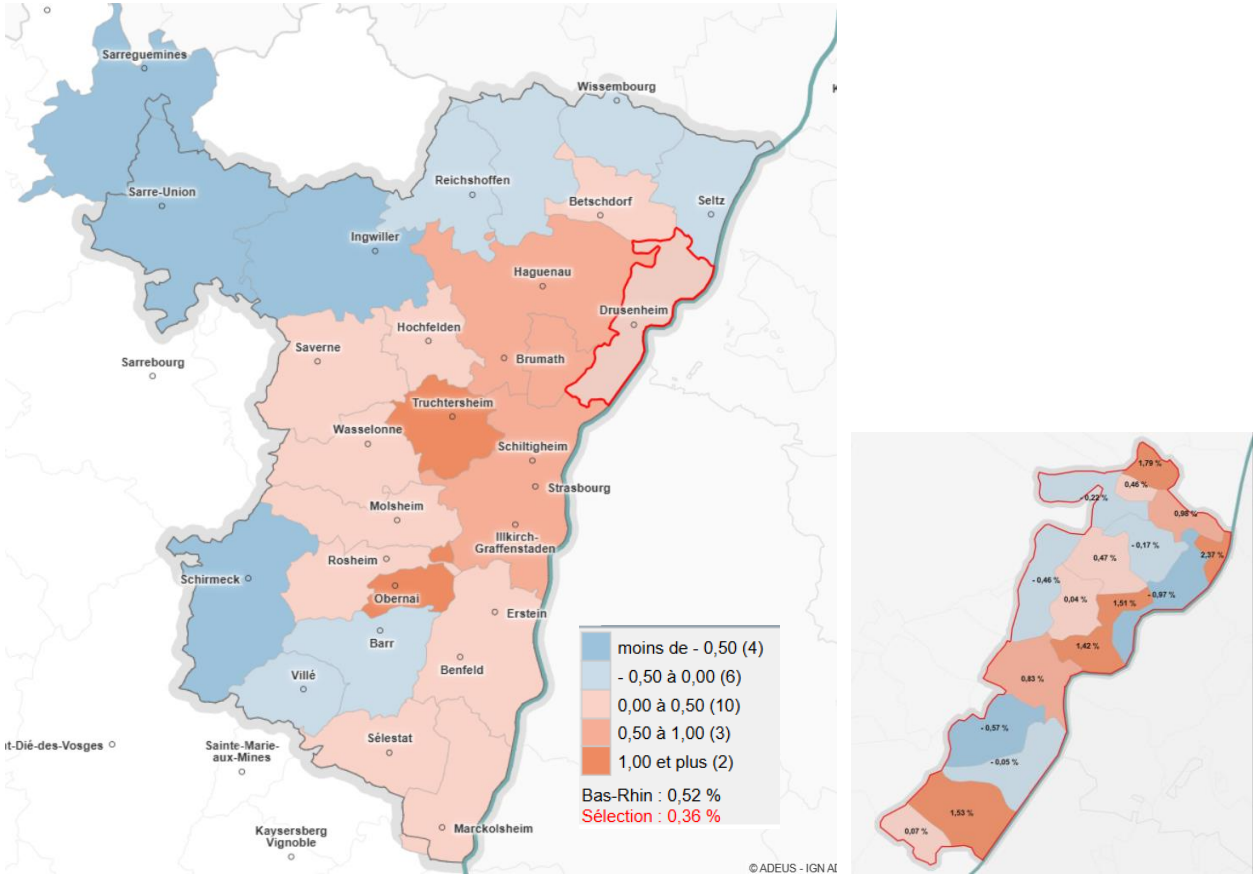
- Une population de **37 259 habitants** en 2022 (36 463 en 2016)
- répartie entre **17 communes**
- Un territoire **très dense** :
  - 228 hab/km² contre 242 dans le Bas-Rhin
  - 96 hab/km² en région Grand-Est et 118 hab/km² en France Métropolitaine

D'où une **tension structurelle** sur le foncier

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

La croissance démographique est toujours portée par un solde migratoire et naturel important

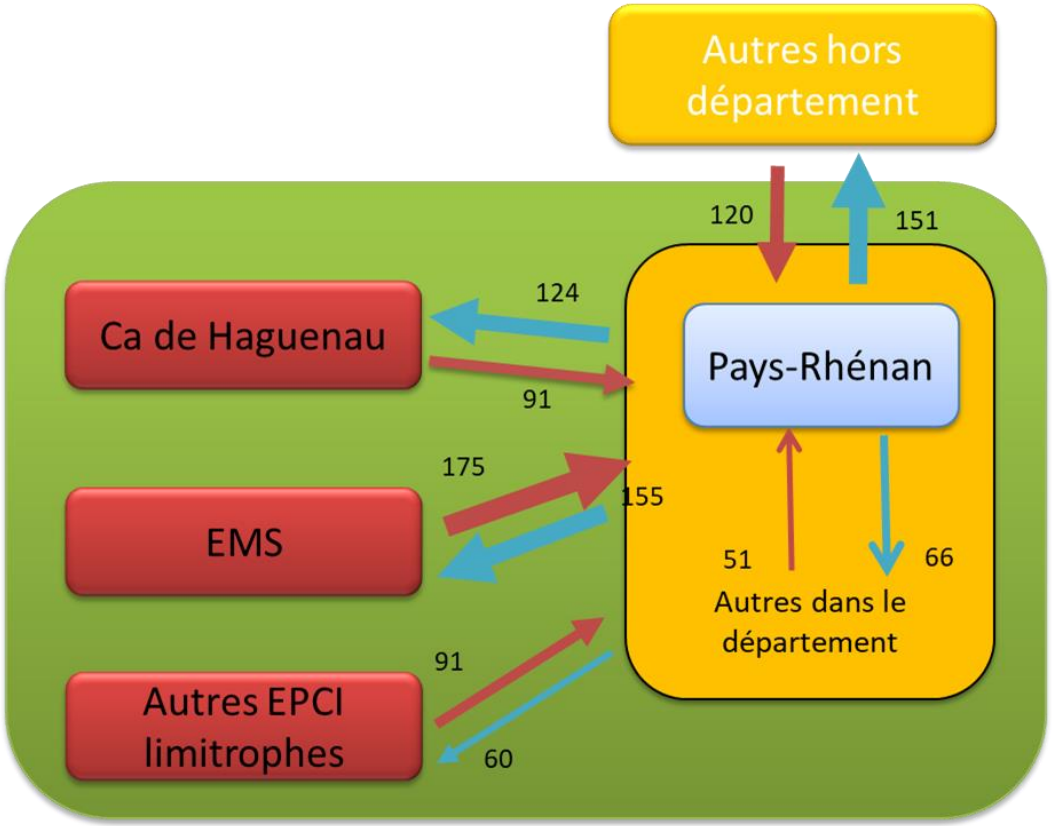
Taux de variation annuel moyen de la population
-INSEE, RP 2016-2022

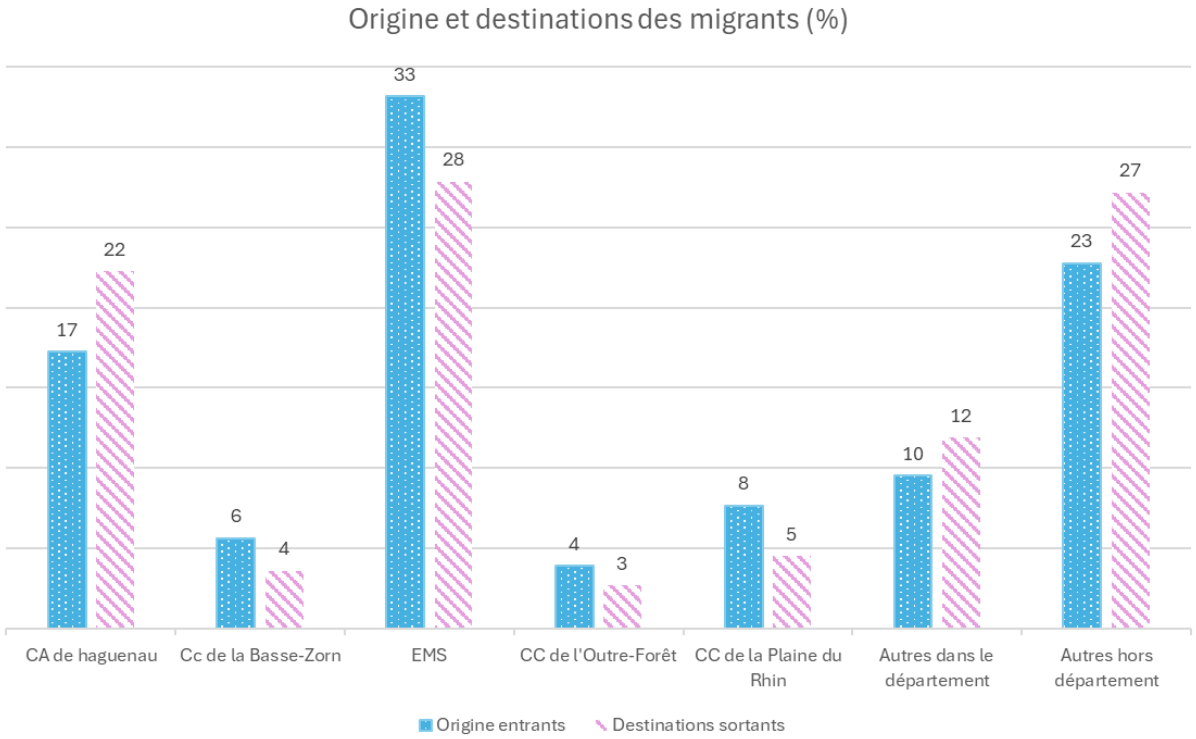


- **Une croissance démographique positive**
  - + 0,4 %/an de croissance (0,5 % dans le Bas-Rhin)
  - + 796 personnes (+ 133 personnes/an)
- **Portée par le solde migratoire et naturel**
  - +0,2 % due au solde naturel (contre +0,02 % dans le dpt)
  - et **+0,3 %** due au solde migratoire (contre +0,3 % dans le dpt)
- **Et contrastée selon les territoires**
  - Un certain nombre de communes qui perdent néanmoins de la population

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

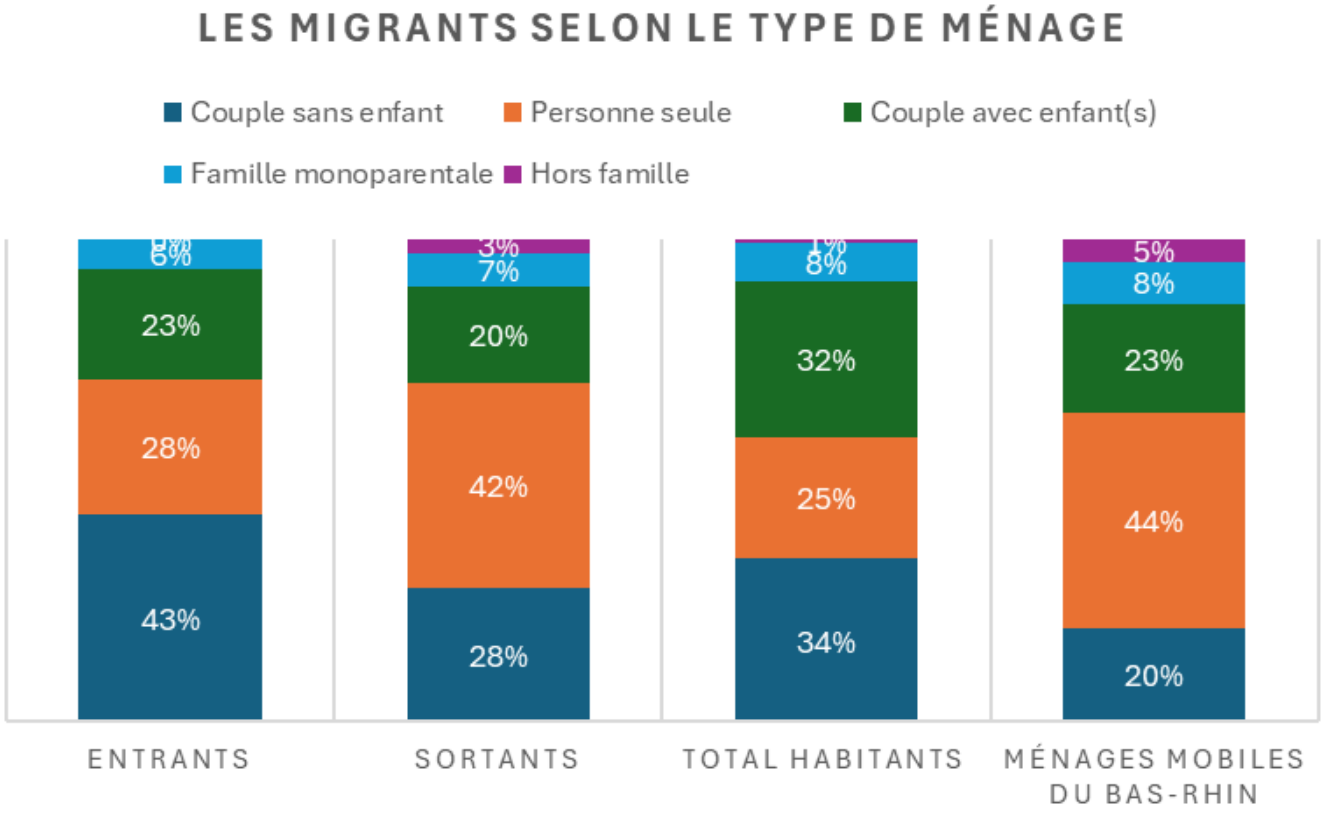
Un territoire attractif et des flux importants avec l'Eurométropolitain aussi la CA de Haguenau et les territoires voisins *(emménagement de moins d'un an)*





Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Une attractivité résidentielle pour les actifs et les familles avec ou sans enfants



CC du Pays-Rhénan

- 70 % des ménages qui entrent sont des familles avec ou sans enfants *(couples et familles monoparentales)*
- Plus d'un quart des ménages entrants est composé d'une personne seule
- Une grosse surreprésentation des personnes seules parmi les sortants

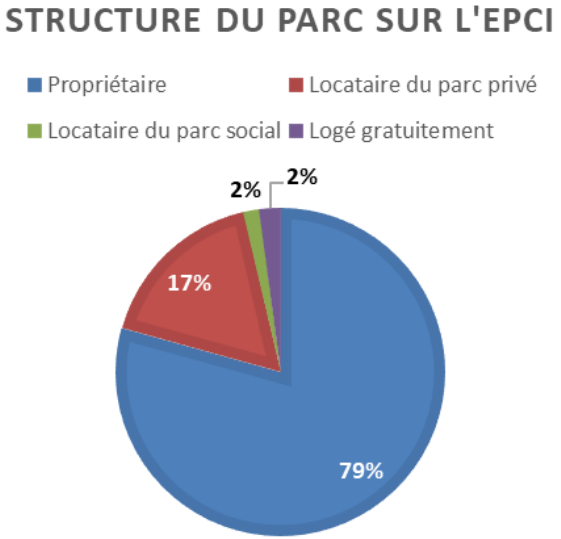
Des mobilités résidentielles aussi conditionnées par la structure du parc

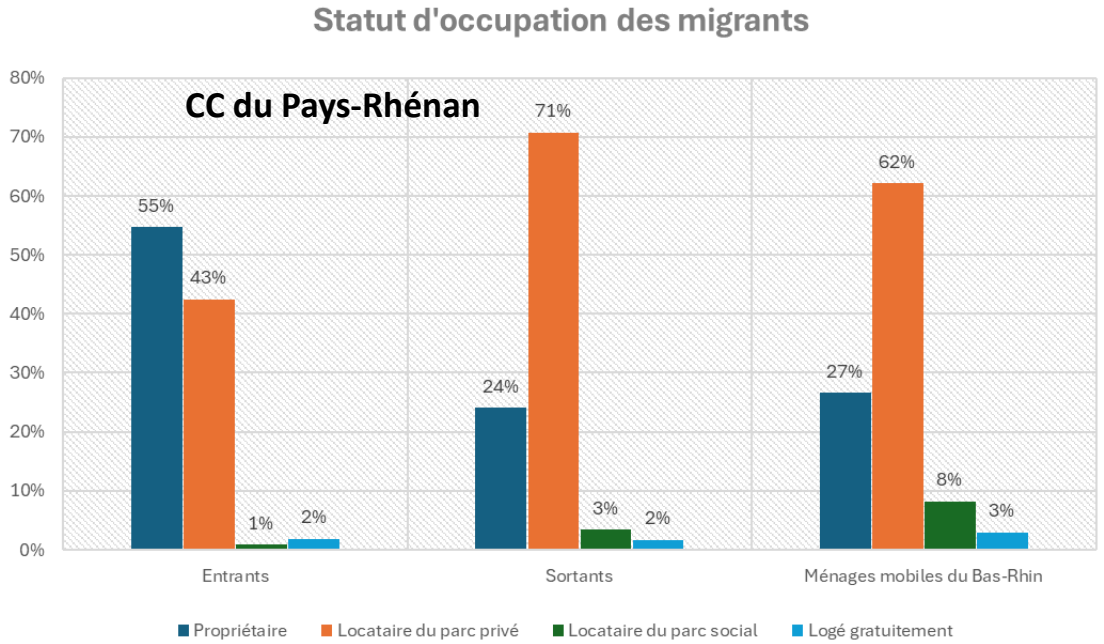
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Le parc locatif privé essentiel dans l'accueil des nouveaux ménages

- 43 % des ménages entrants sur le territoire s'installent dans le parc locatif privé alors qu'il ne représente que 17 % de l'offre
- Quand plus de 70 % des ménages sortants vont s'installer dans un logement du locatif privé d'un autre EPCI ou département

Une part importante d'accédants à la propriété sur le territoire parmi les entrants

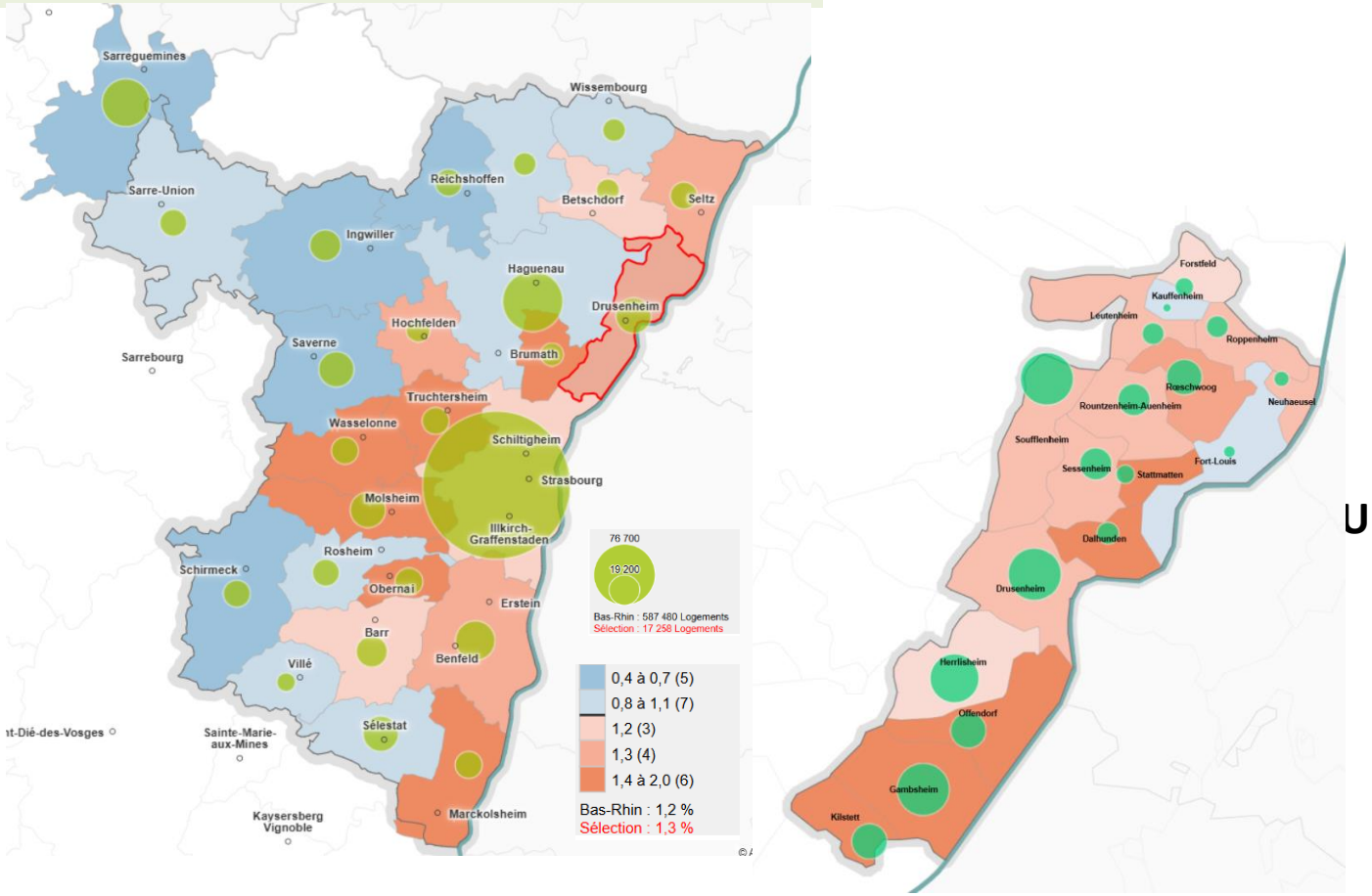


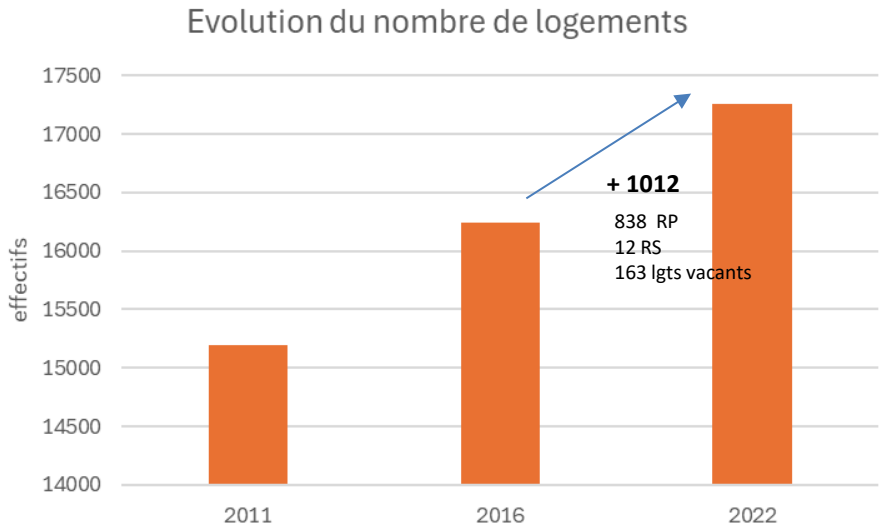


Le parc de logement continue de croître

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Nombre de logements et taux de variation annuel moyen – 2016-2022
INSEE RP





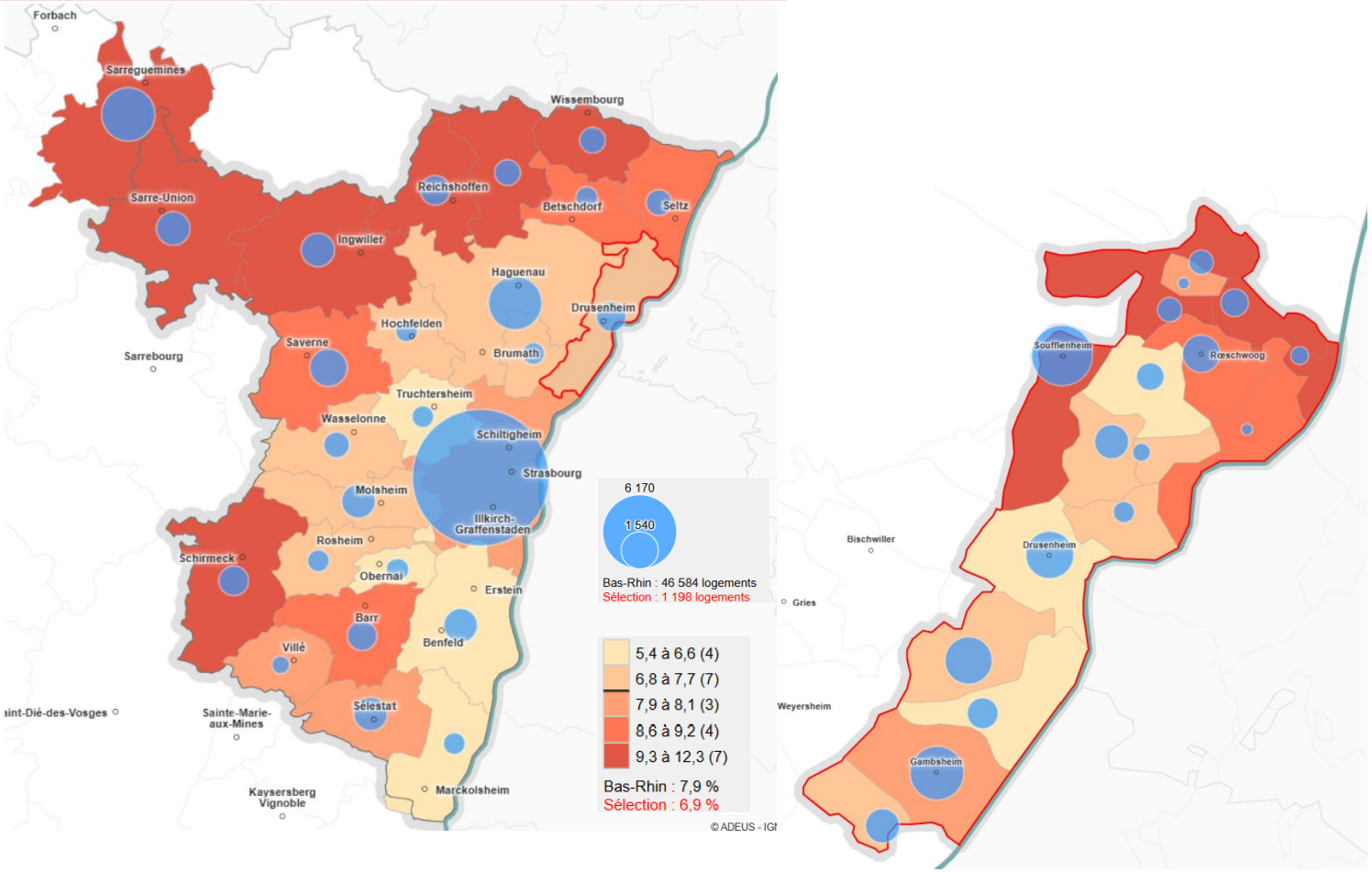
Une forte évolution du nombre de logements

- 1,3 % / an depuis 2016 (idem que pour le Bas-Rhin)
- 145 logements / an pour un objectif de 280 logements par an d'ici 2030

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

La vacance reste globalement faible, mais des différences entre communes subsistent

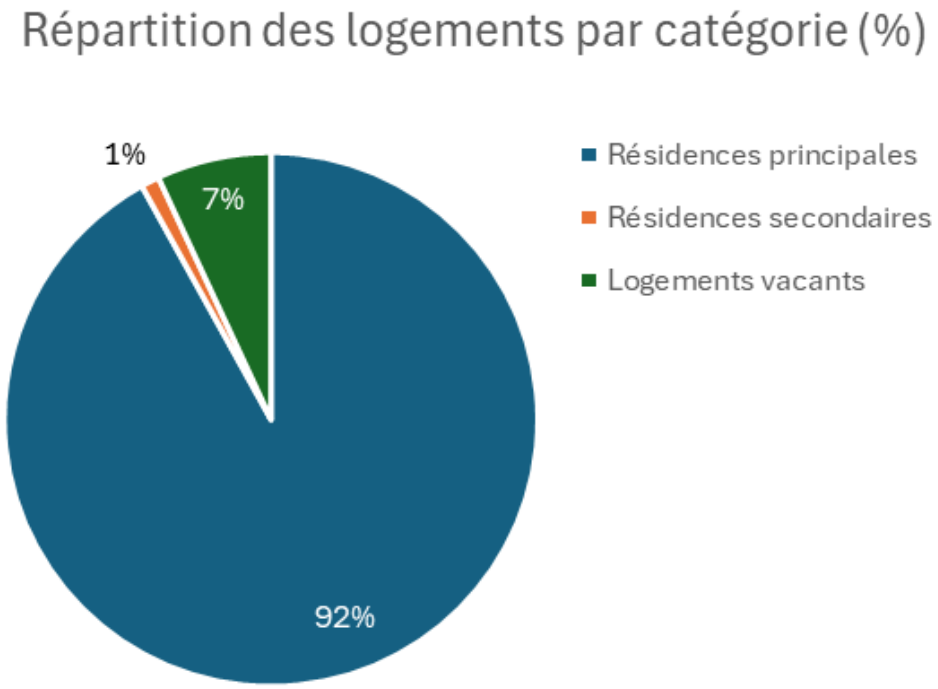
Part et nombre de logements vacants
INSEE RP 2022



Communes	Nombre de logements vacants	Part des logements vacants
Dalhunden	31	6
Drusenheim	130	6
Forstfeld	36	9
Fort-Louis	11	8
Gambsheim	179	7
Herrlisheim	135	6
Kauffenheim	8	7
Kilstett	69	6
Leutenheim	36	8
Neuhaeusel	19	10
Offendorf	64	6
Rœschwoog	81	8
Roppenheim	44	9
Rountzenheim-Auenheim	45	5
Sessenheim	67	7
Soufflenheim	224	10
Stattmatten	20	6

Les logements vacants évoluent plus rapidement

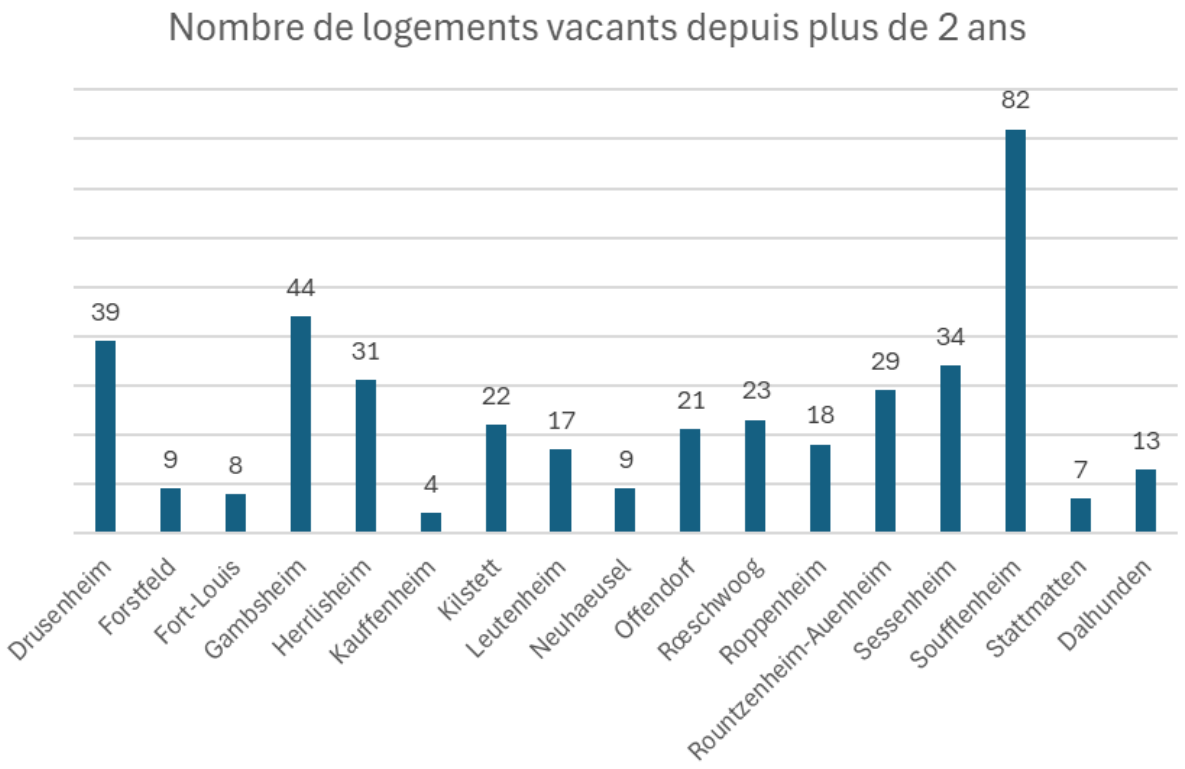
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

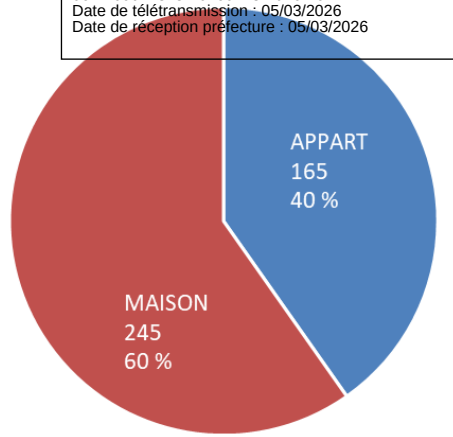


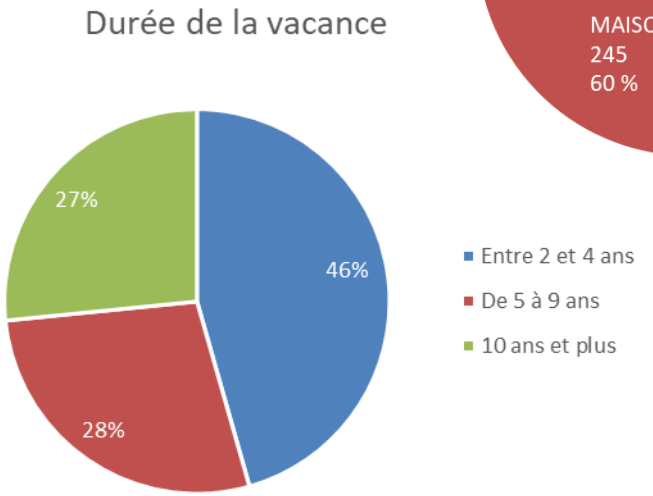
- **+ 6 % de résidences principales** supplémentaires entre 2016 et 2022
- **+ 7 % de résidences secondaires** et de tourisme entre 2016 et 2022
- Le nombre de **logements vacants** évolue plus vite que les RP **(16 % en plus)**

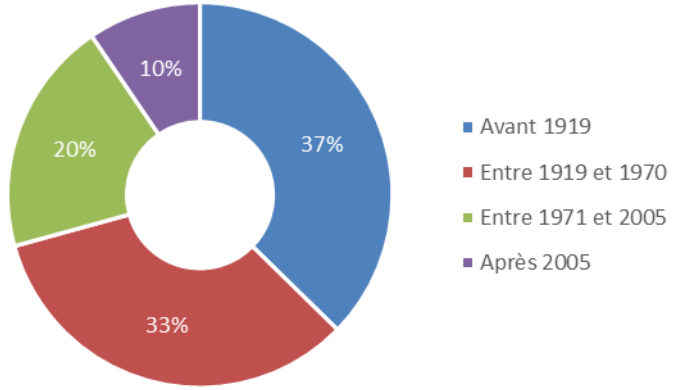
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Une vacance longue durée : 410 logements vacants depuis plus de 2 ans*







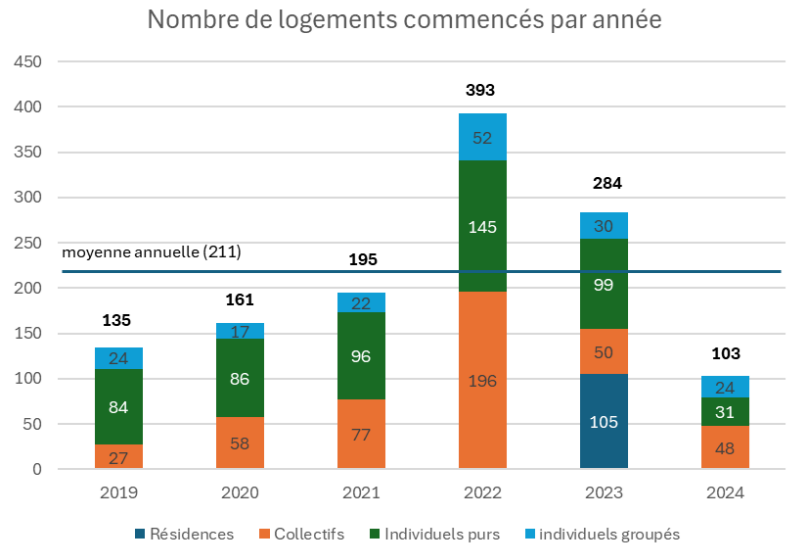


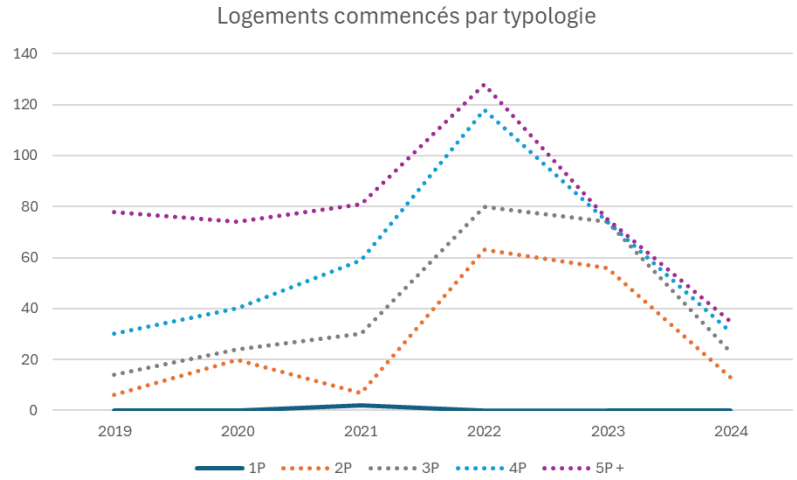
- 60% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des maisons
- Près de la moitié des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'avant la 1ère guerre mondiale
- ¼ des logements vacants de plus de deux ans le sont depuis plus de 10 ans

**Source fichiers fiscaux : LOVAC Logements vacants depuis plus de 2 ans*

Une production annuelle moyenne en-deça des objectifs du PLUi, malgré plusieurs années au-delà du seuil fixé

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026



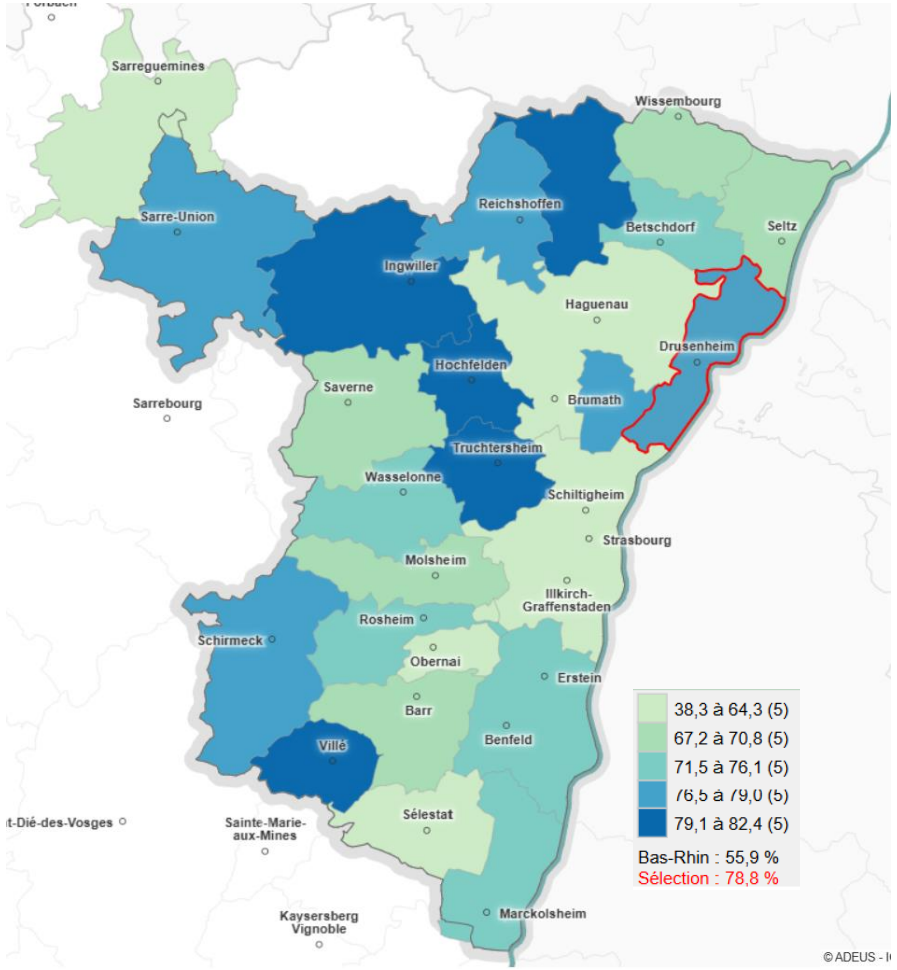


- Une moyenne annuelle de production de 211 logements par an entre 2019 et 2024
- Pour un objectif du PLUi de 280 logements
- Un pic de production qui dépasse les 350 logements en 2022 (dont 196 collectifs...)
- Une production dans le collectif qui se maintient en 2024 malgré la chute nationale des permis de construire
- Une production de petits logements encore faible

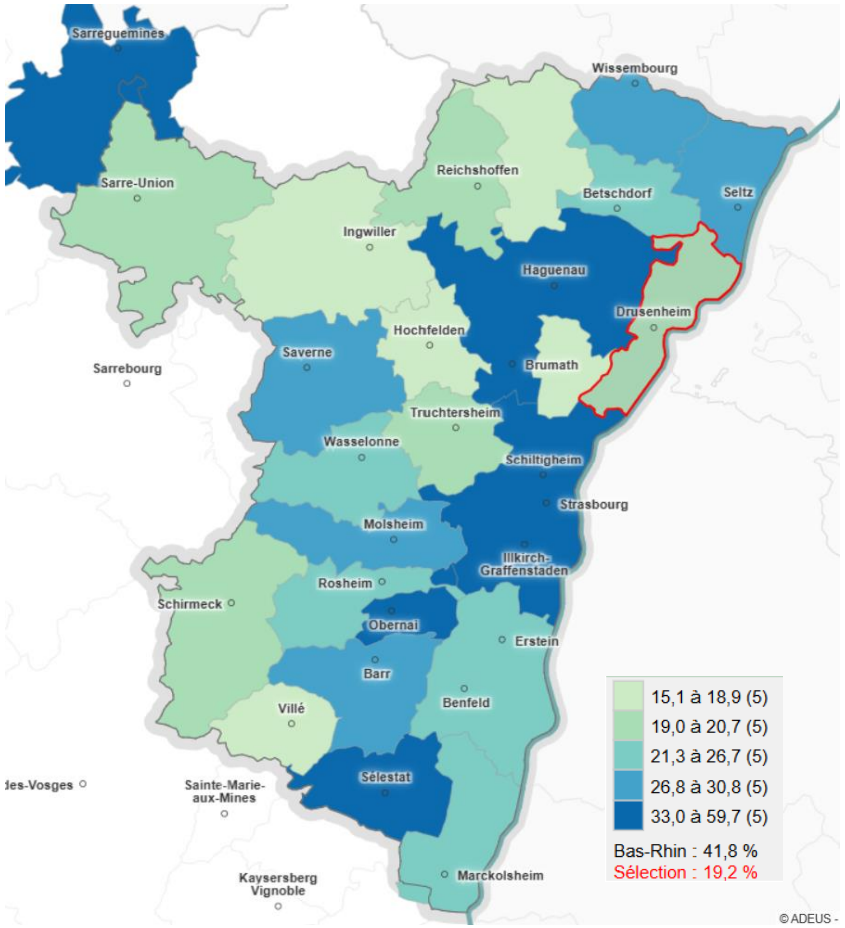
Une part de locataires très faible sur le territoire

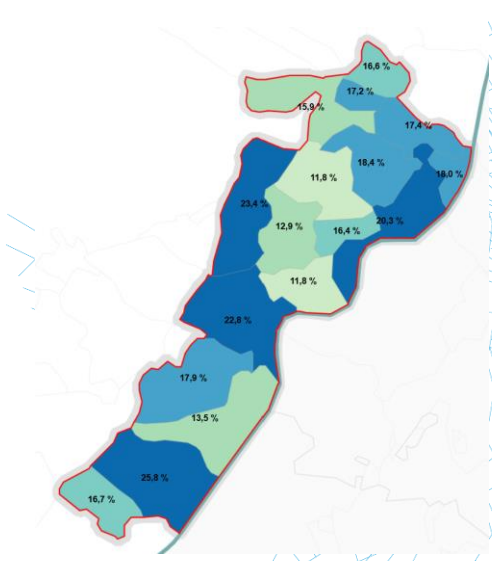
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Part des propriétaires–2022
INSEE, RP



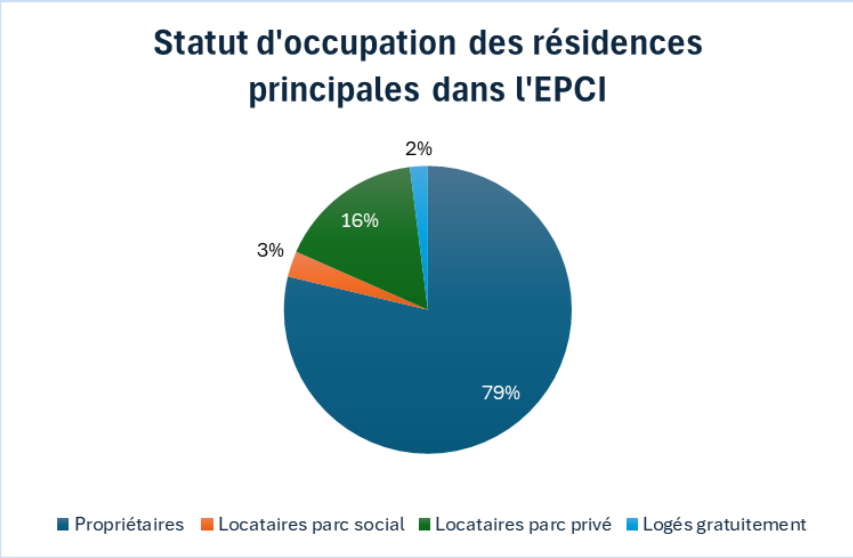
Part des locataires–2022
INSEE, RP

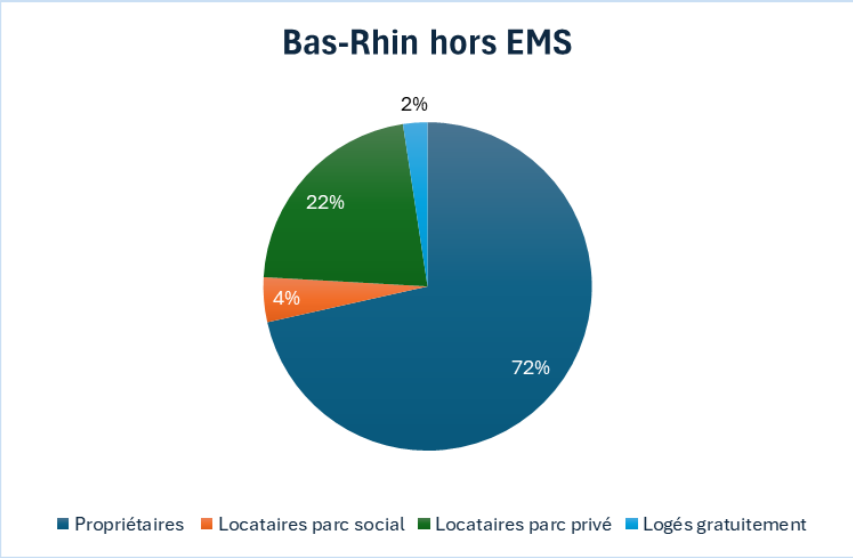




Une part faible de locatif privé et social mais qui évolue…

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026





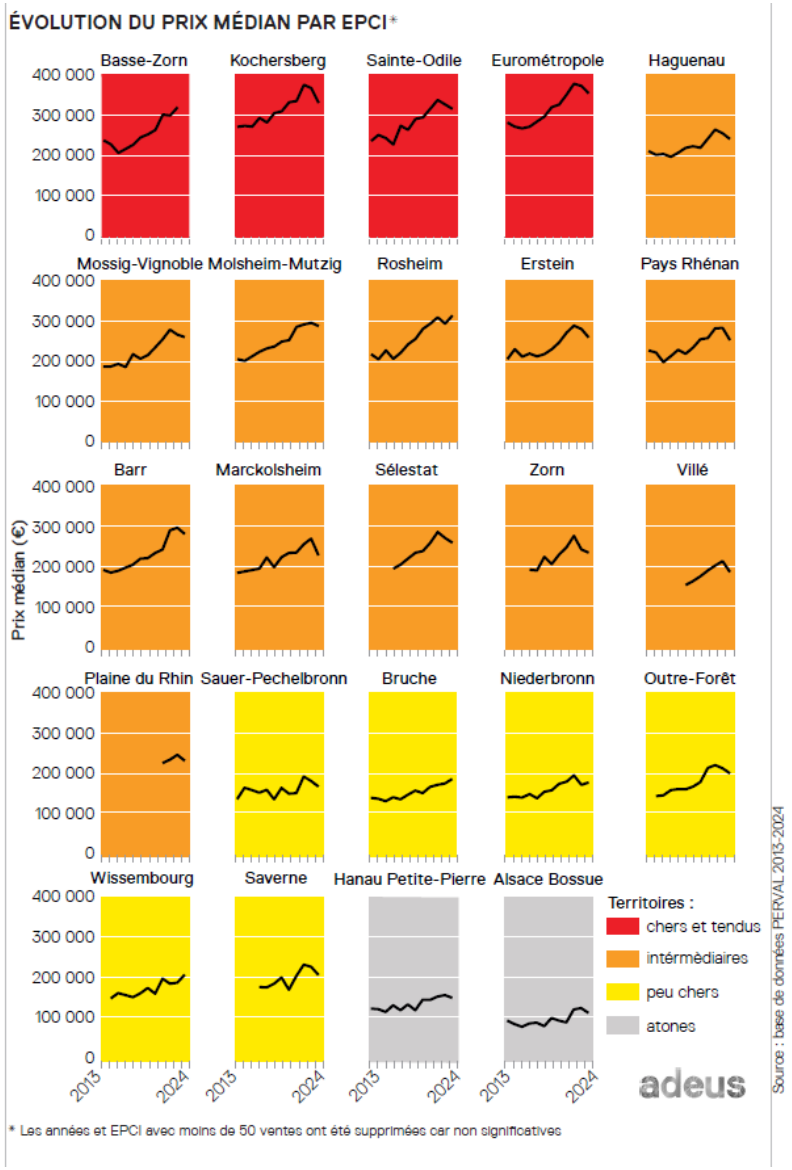
- Les **locataires du parc privé sont peu nombreux** sur le territoire et l'offre y est insuffisante (16 % des ménages contre 22 % dans le Bas-Rhin HORS EMS)
- Les locataires du parc social représentent 3 % des ménages contre 4 % dans le reste du Bas-Rhin (hors EMS)
- Toutefois, la part des locataires (parc privé et social) augmente depuis 2016

	Evolution annuelle moyenne du nombre de logements par statut d'occupation entre 2015 et 2021 (en %)
ménages propriétaires	+ 0,8 % par an
ménages locataires parc social	+ 0,8 % par an
ménages locataires parc privé	+ 0,9 % par an
Logés gratuitement	+ 0,9 % par an

Source : INSEE, RP 2022

… dans un contexte de prix de ventes élevés

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026





278 475 € (+ 10 % entre 2020 et 2022)



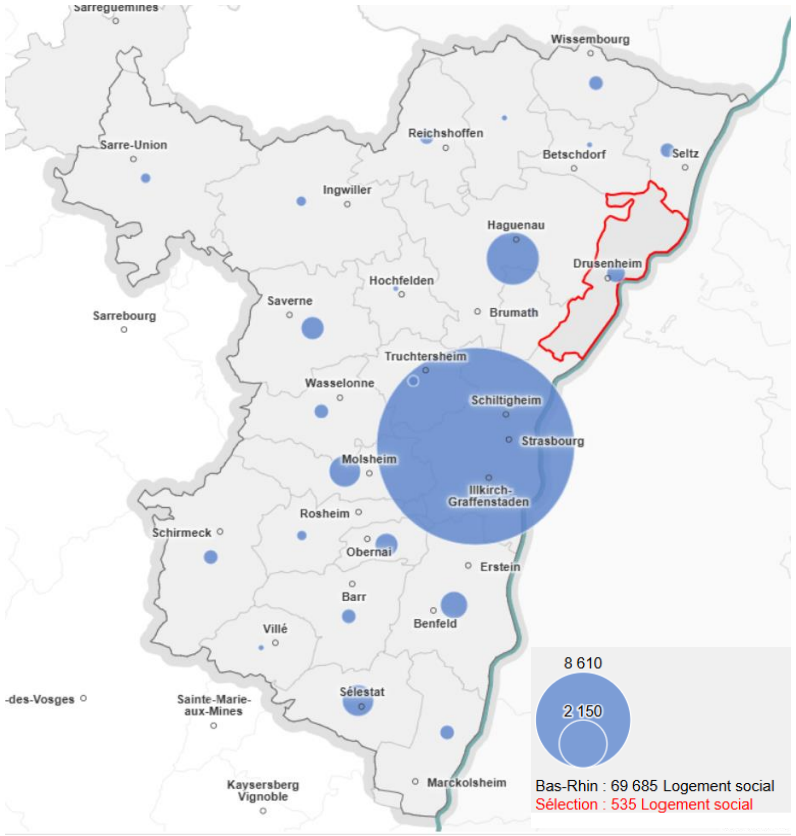
2 946 €/m² (+ 24 % entre 2020 et 2022)

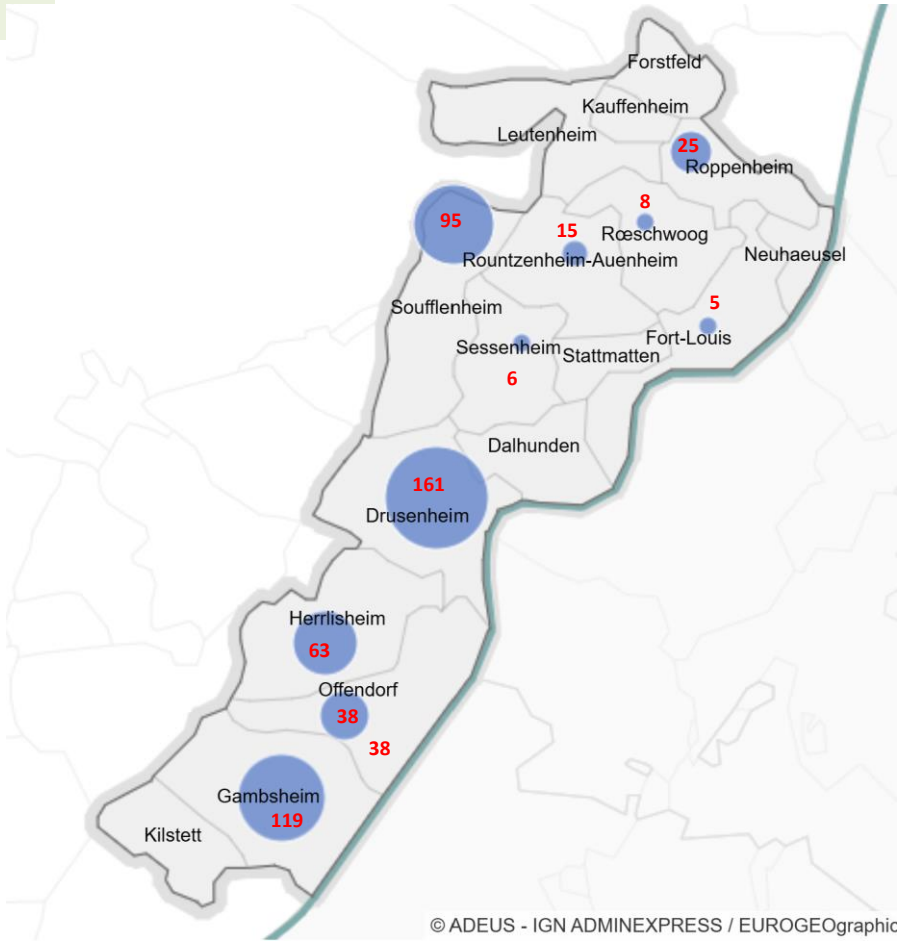
	Part des allocataires de la CAF avec un taux d'effort net supérieur à 30 % (CAF 2022)
CC du Pays Rhénan	**28%**
Alsace	21%

Logements sociaux : une offre très peu développée

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Nombre de logements sociaux
RPLS – 1er janvier 2024





- Une offre peu développée au regard des besoins qui augmentent sur le territoire
- Et de sa proximité avec la métropole
- Toutefois un grand nombre de logements sociaux agréés au cours des dernières années (246 entre 2018 et 2022)
- Une offre limitée de logements abordables type PLAI et des prix élevés en accession

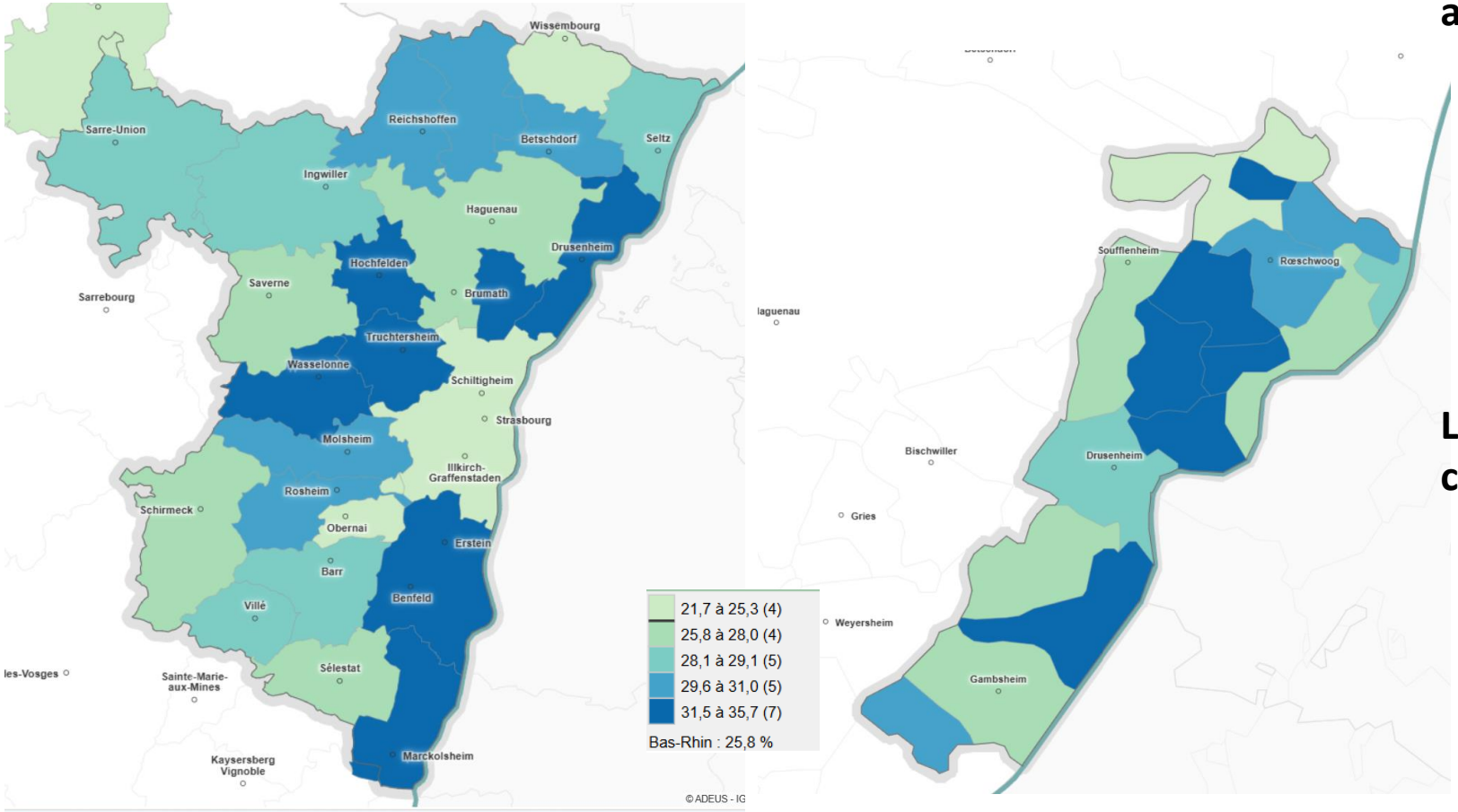
=> Peu d'opportunité en logements abordables sur le territoire

Les modes de cohabitation se transforment

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Part des couples avec enfant(s)

INSEE-RP



Une sur-représentation des familles avec enfant(s)

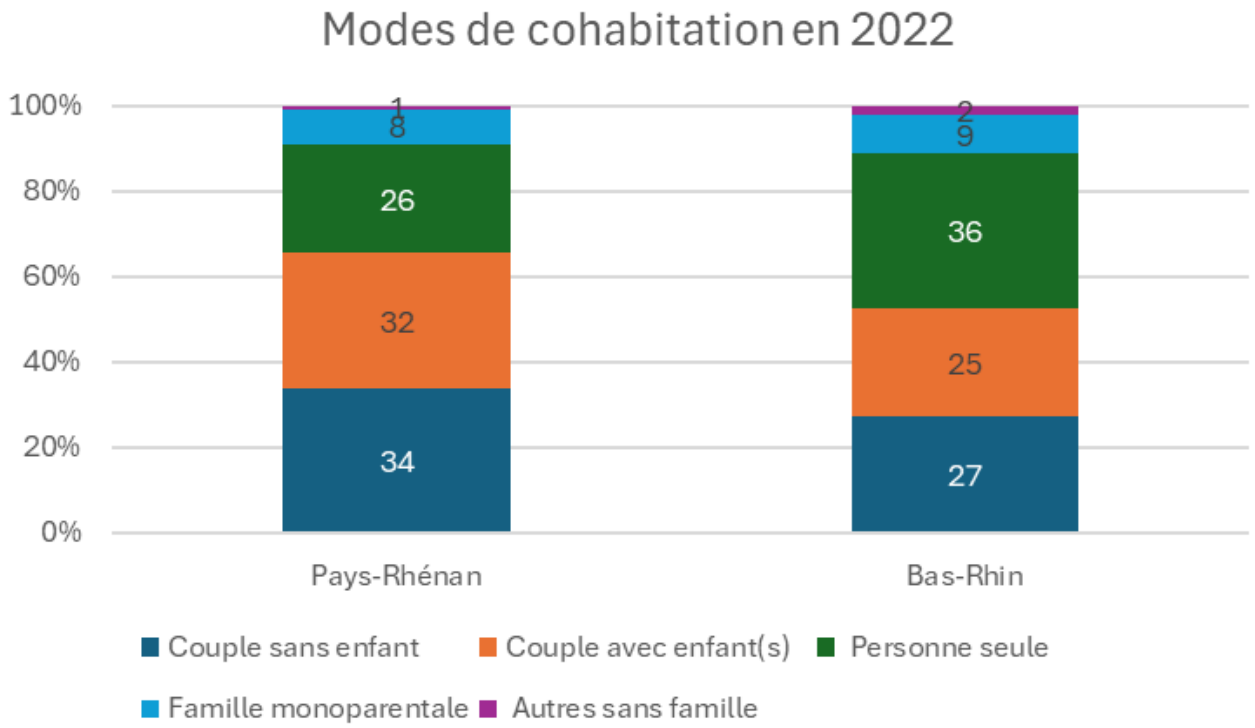
- 40 % des ménages habitant sur le territoire sont des familles
- Mais en baisse légèrement depuis 2015

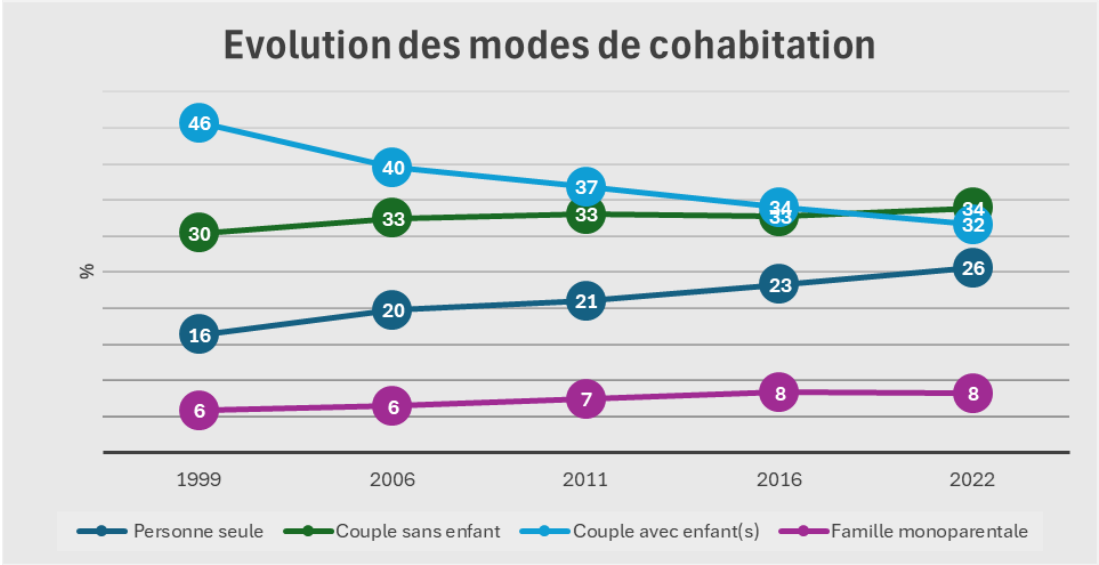
La taille moyenne des ménages continue de diminuer

- 2,4 personnes en moyenne par ménage en 2021 contre 2,56 en 2010

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Les modes de cohabitation se transforment *(compléments)*

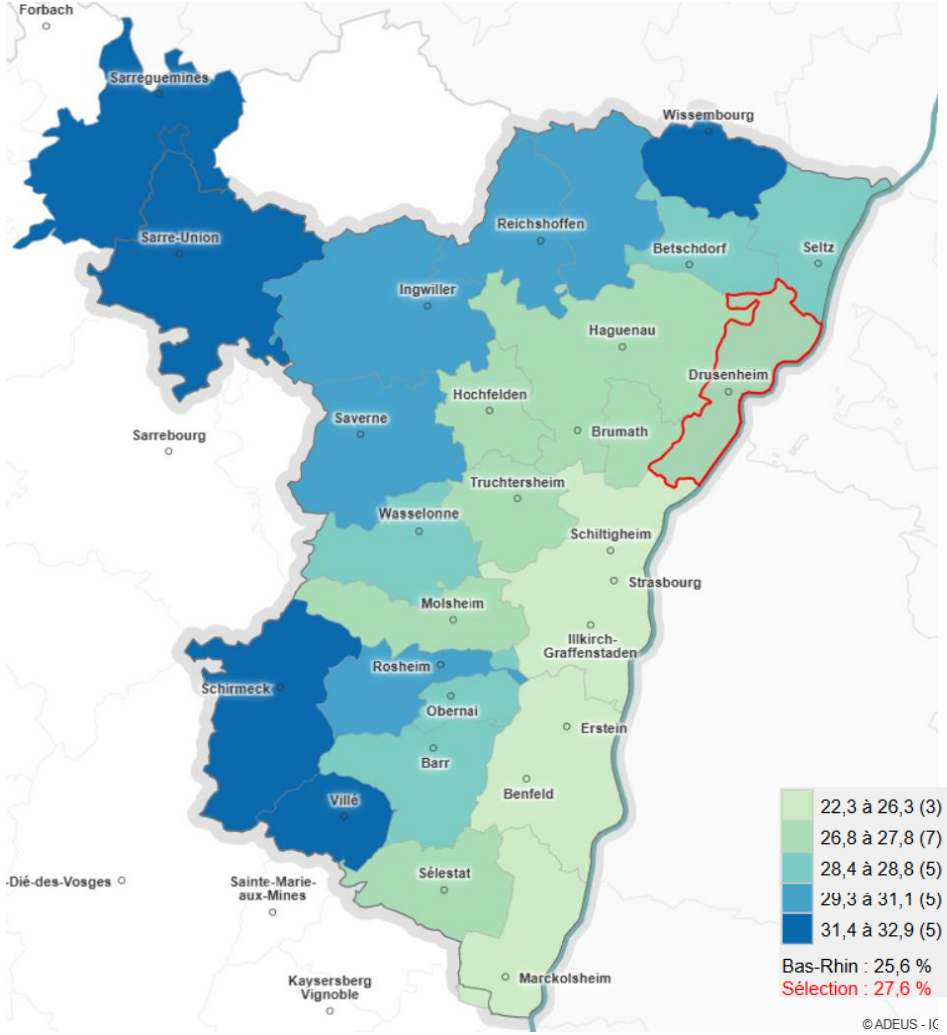




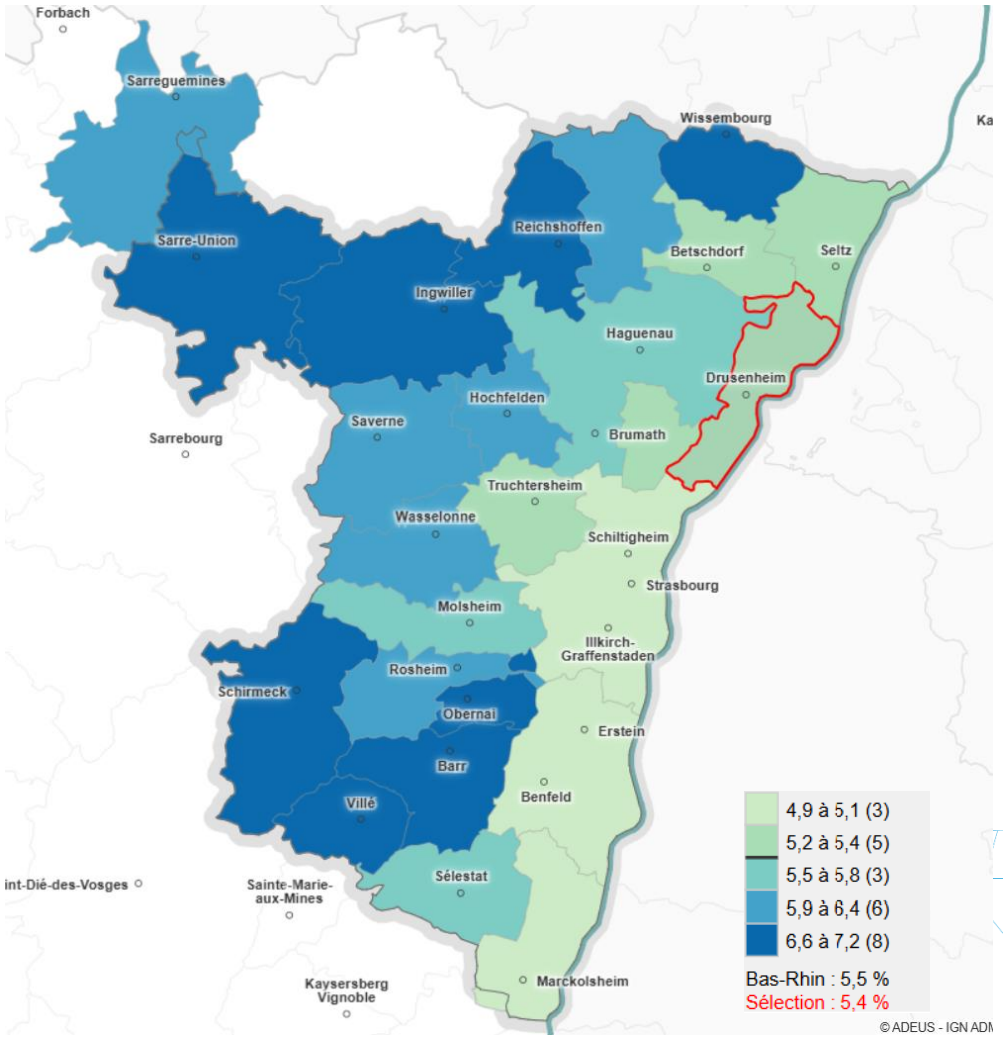
Vieillissement : des besoins qui concernent aussi le Pays-Rhenan

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Part et volume des plus de 60 ans
-INSEE, RP 2022

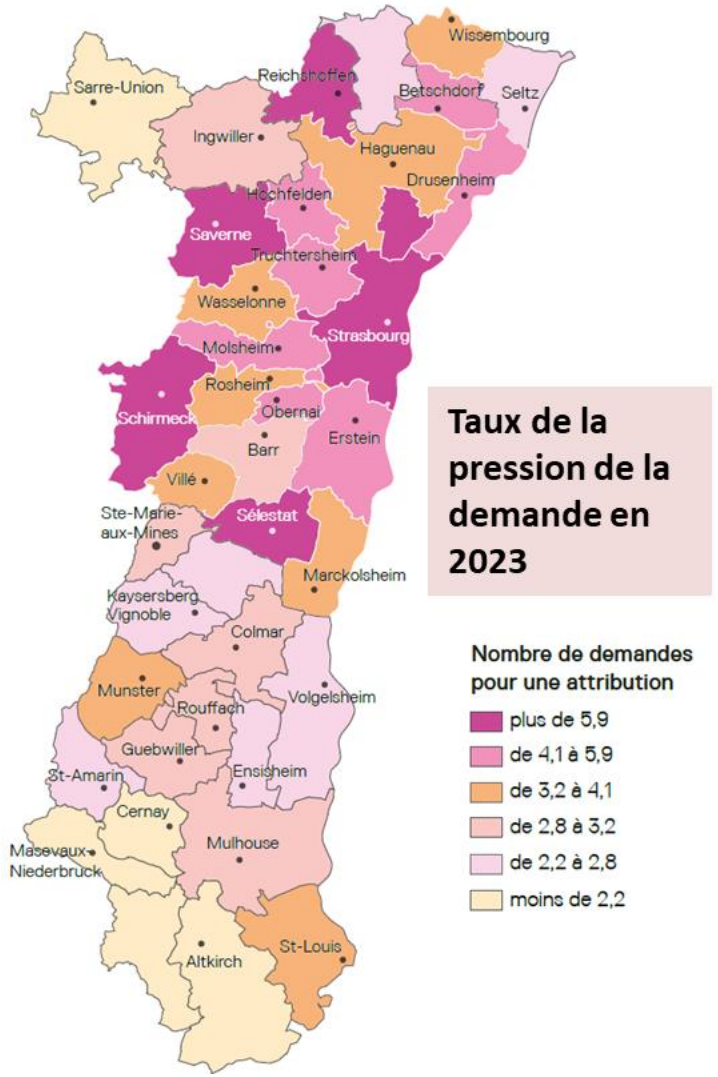


Part des plus de 80 ans et plus
-INSEE, RP 2022



Logement social : une demande en tension et qui augmente fortement

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026



- **6 demandes en cours pour 1 attribution**
  - contre 3,8 en Alsace
  - 274 demandes en cours en logement social au 01.01.2024
  - + 11 % de demande en moyenne par an entre 2021 et 2024

- **Une demande potentielle importante**
  - 56 % des ménages logés dans le parc privé (propriétaires et locataires) éligibles au logement social (58 % en Alsace)
  - Des demandes non captées : 38 % des demandeurs demandent un autre EPCI que celui où ils résident (21 % en Alsace)

- **Un enjeu de développement de l'offre en logements abordables pour capter ces demandes**

Logement précaire : Ménages sans abri, en structure d'hébergement, hébergés chez un tiers, logés chez les parents.

*« demandes non – captées » : part de ménages demandeurs de logements sociaux résidant dans l'EPCI et souhaitant emménager dans un autre EPCI. * Hors motifs "rapprochement famille / équipements et services, mobilité professionnelle ».*

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Conclusion synthétique - Logement

1. **Poursuivre le dynamisme démographique et l'attractivité du territoire**
   Une croissance soutenue et un territoire qui attire familles et actifs. Des ménages qui quittent le territoire vers l'EMS et la CA de Haguenau, et massivement pour le parc locatif privé, essentiel à l'accueil de nouveaux ménages

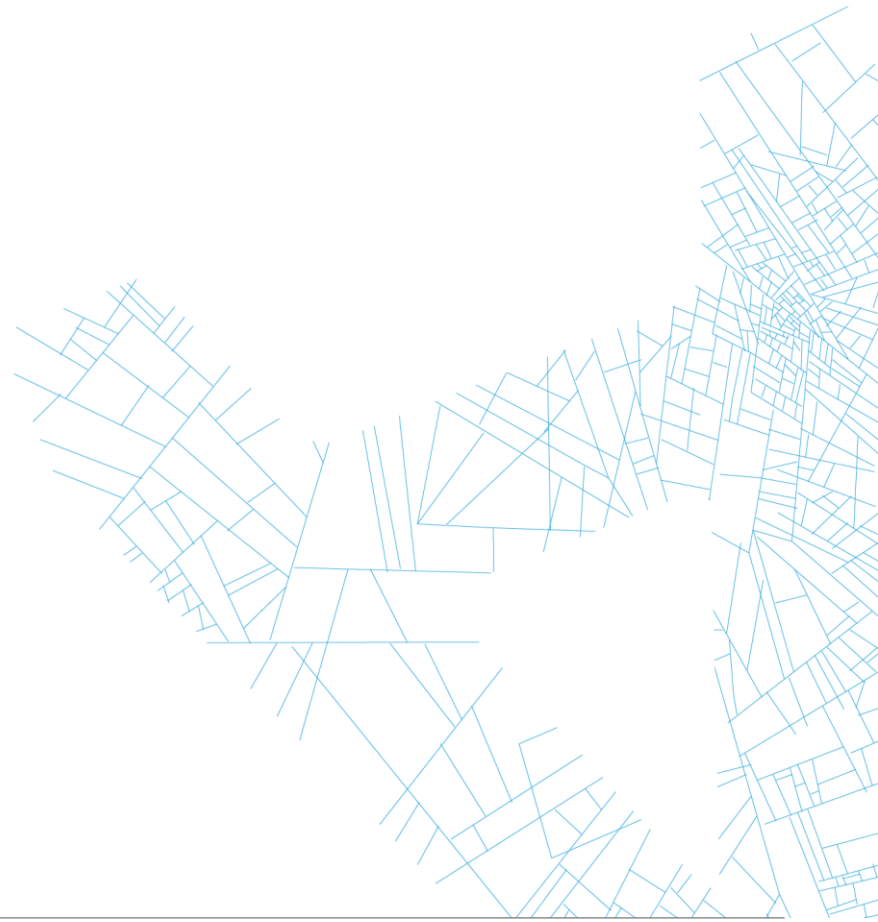
2. **Produire une offre suffisante de logements**
   Une bonne croissance du nombre de logements partout sur le territoire mais une augmentation plus rapide du nombre de logements vacants (+16%), qui reste toutefois encore faible. Un contexte économique peu favorable à la construction neuve qui s'effondre en 2024 => quels leviers pour création de nouveaux logts ?

3. **Diversifier le type de logements**
   Une création de logements dans le collectif importante et qui n'a pas réduit en 2024 Pourtant des typologies encore peu diversifiées et encore une majorité d'individuels produits. Un parc locatif privé peu développé rendant plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés et des loyers plutôt élevés dans le parc locatif privé (9,8 €/m² contre 9,3 €/m² dans le Bas-Rhin hors EMS). Un parc locatif social trop faible dans un contexte ou les prix de vente ont fortement augmenté.

4. **Répondre au besoin de tous, en particulier aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.**
   Un territoire qui héberge principalement des familles. Mais des besoins à combler pour les personnes seules ainsi que pour les familles monoparentales. Une part de personnes âgées encore faible mais des besoins à anticiper. Une forte tension de la demande de logements sociaux et en augmentation traduisant des besoins de plus en plus importants. Des besoins non captés importants traduisant un manque d'offre sur ce type de parc

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

5 Foncier



Rappel : objectifs du PADD

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

1. Modérer la consommation foncière en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et la reconversion des friches.
2. Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins économiques et démographiques.
3. Optimiser le foncier dans les zones d'extension urbaine
4. Préserver la ressource foncière en maîtrisant et en optimisant le développement urbain dans les extensions urbaines

Enjeux

➔ *Diminuer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au bénéfice de l'urbanisation*

➔ *Préserver les milieux*

➔ *Faire un usage plus efficient du foncier urbanisé*

➔ *Améliorer la qualité de vie*

Note méthodologique

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Le bilan foncier mobilise deux sources d'indicateurs qui se complètent :

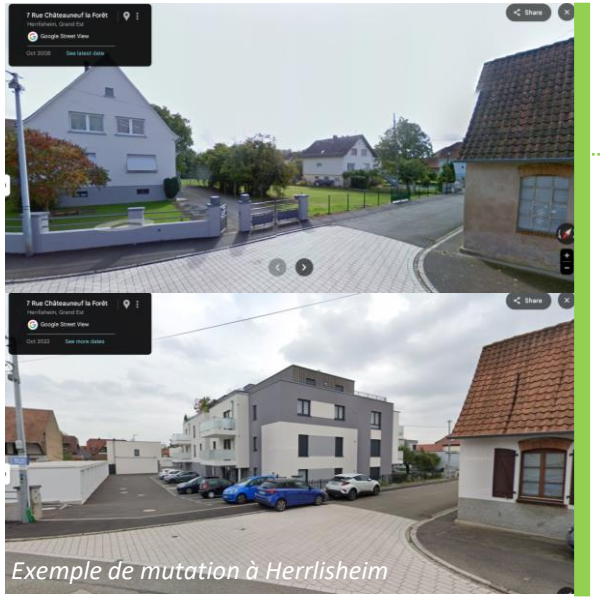
- **Les fichiers fiscaux (MAJIC)** permettent de mesurer l'usage du foncier et les dynamiques de densités produites sur le territoire en mesurant l'évolution des propriétés et la production de logements et de locaux d'activités. Ce que ne permet pas l'analyse par photo aériennes. L'inconvénient est que le dernier millésime mobilisable lors de ce bilan était l'année 2023, qui correspond à l'apparition des bâtiments de 2021 et une petite partie du début de l'année 2022 dans les bases fiscales. Les fichiers fonciers donnent donc une vision antérieure à la période du bilan du PLUi. *Les indicateurs issus des fichiers fonciers sont notés* * *dans le titre des pages suivantes.*

- Pour actualiser et compléter ce bilan au « réel » des opérations apparues depuis 2021 (loi climat résilience), une analyse a été opérée **par comparaison entre les orthophotos** de 2021 (BDOCS Gd Est) et les orthophotos de 2024 (les plus récentes). Ces constats ont été complétés par croisement avec les permis de construire et d'aménager (source ATIP 2025).

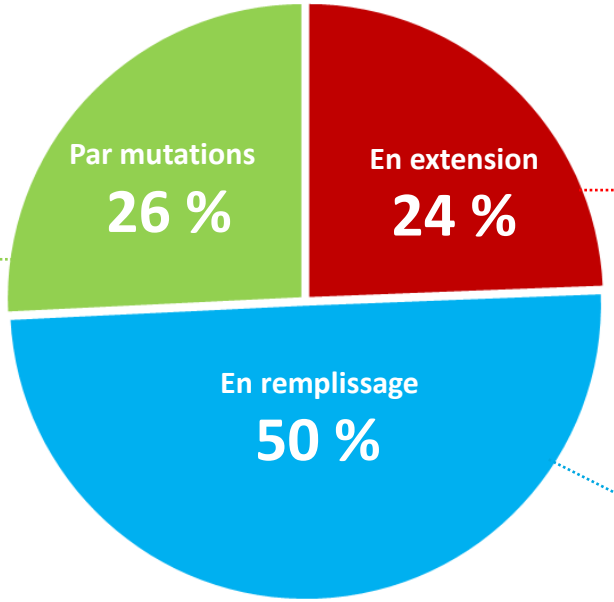
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Jusqu'en 2021, les ¾ de la production de logements s'est opérée dans le tissus bâti*

¼ des logements ont été construits sur des propriétés déjà bâties



Répartition de la production de logements entre 2020 et 2023

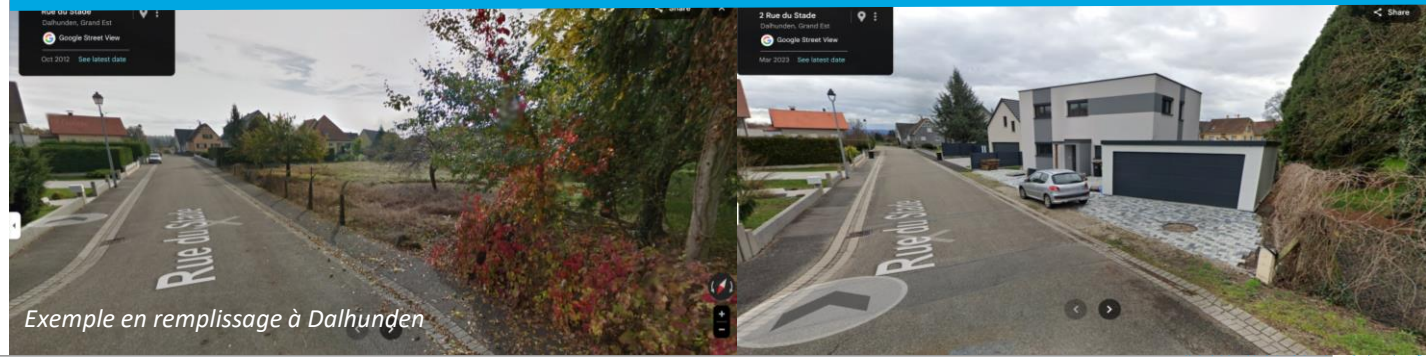




Moins du ¼ des logements ont étiré le tissu urbain sur des terres agricoles *(consommation d'ENAF*)*

Pour rappel le maximum fixé par le SCoT est de 40% de la production de logements

La moitié des logements ont été construits dans dents creuses ou des propriétés non bâties au sein du tissu



**ENAF : espaces naturels, agricoles et forestiers*

Source : fichiers fiscaux MAJIC/ OFA-ADEUS 2025

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

L'usage du foncier en extension tend à s'approcher des objectifs du SCoT*

Objectifs visés au SCoT

	Densités moyennes minimales globales
Pôles principaux	30 lgts/ha
Pôles complémentaires	25 lgts/ha
Villages	15 lgts/ha

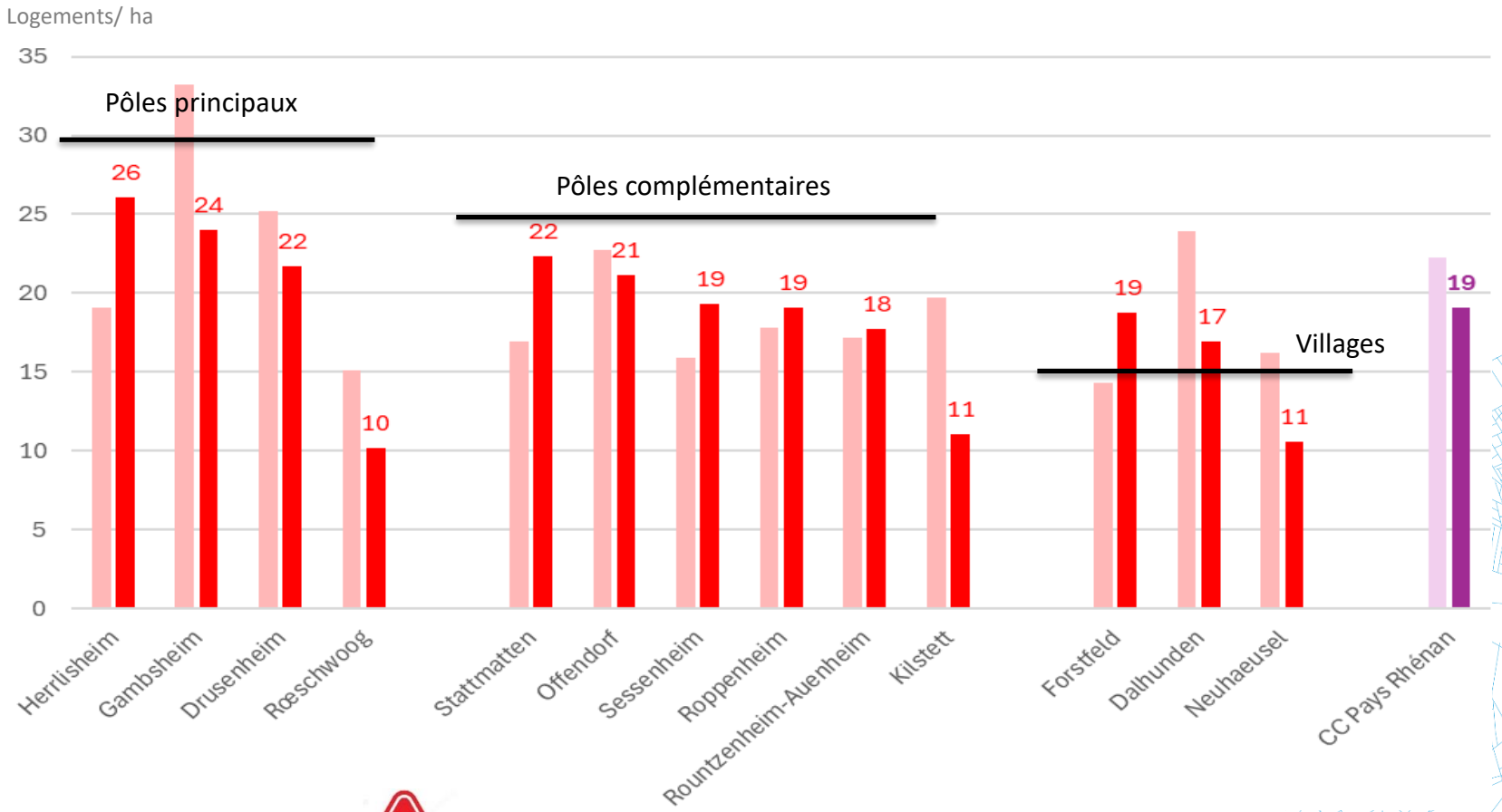
Si les densités observées **sont atteintes dans les villages** et s'approchent des cibles du SCoT dans les pôles.

On mesure cependant **une légère baisse** sur l'ensemble de l'EPCI

Note : pas de logements en extension sur les communes de **Fort-Louis**, **Kauffenheim**, **Leutenheim** et **Soufflenheim**

Densité des logements produits sur des ENAF*, en extension du tissu entre 2020 et 2023

Source : fichiers fiscaux MAJIC/ OFA-ADEUS 2025



Densités calculées sur l'ensemble des propriétés générant des logements en extension, pas uniquement sur les opérations de 5000 m² visées par SCoT

Les comparaisons entre les deux périodes sont à relativiser car on compare des résultats sur 4 ans à une décennie.

Les densités produites sur les terrains non bâtis se renforcent au sein du tissu urbain*

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

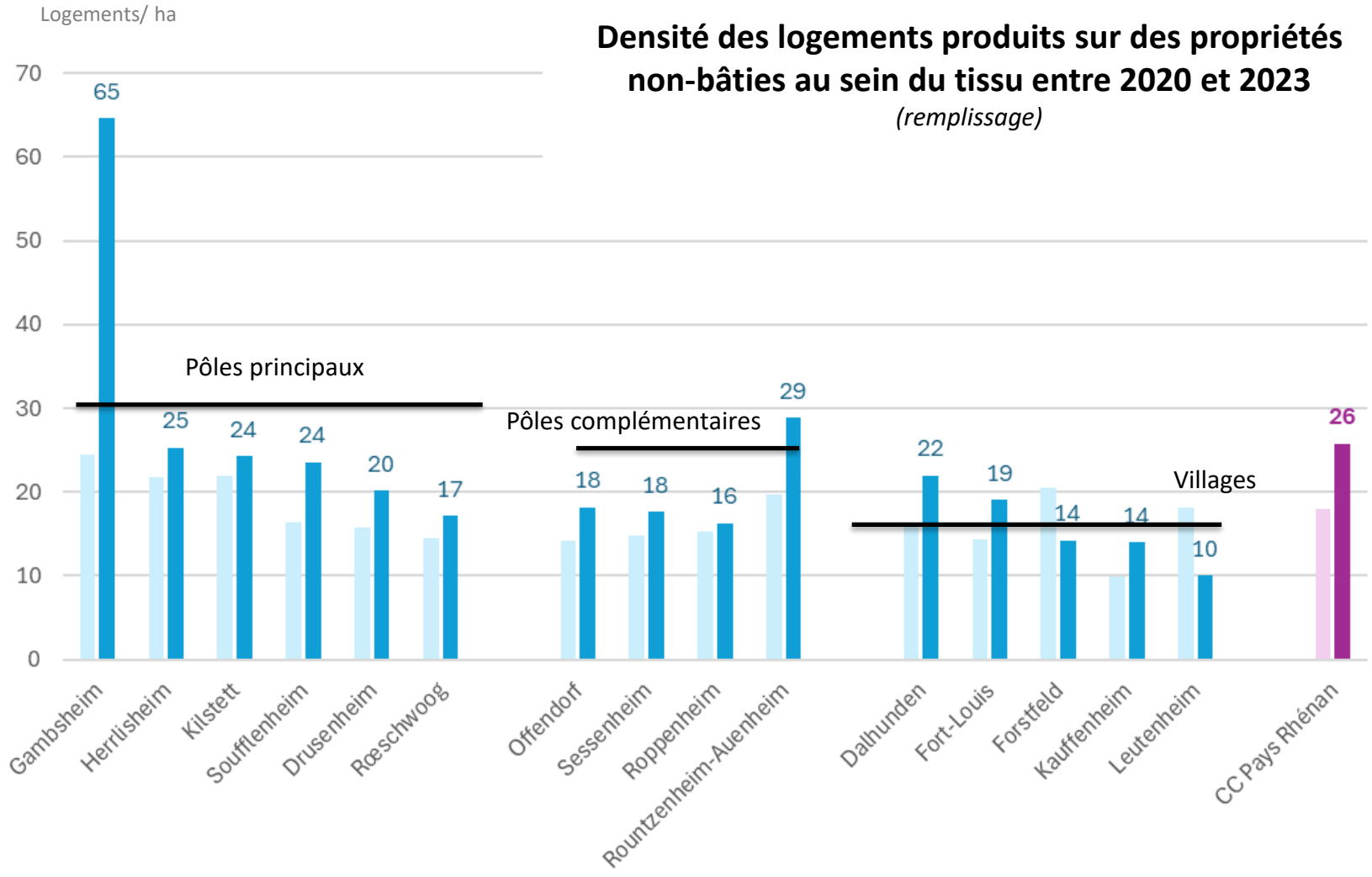
Objectifs visés au SCoT

	Densités moyennes minimales globales
Pôles principaux	30 lgts/ha
Pôles complémentaires	25 lgts/ha
Villages	15 lgts/ha

- Une densité en moyenne **légèrement supérieure** en remplissage qu'en extension et **en progression** sur l'ensemble du territoire (= pression foncière).
- Gambsheim : développement au sud *(secteur rue de la Haute Vienne)*
- La quasi-totalité des propriétés sont nettement inférieures aux 5000 m² ciblés dans le SCoT

Note : pas de logements en remplissage sur les communes de **Neuhaeusel** et **Stattmatten** sur la période observée

Densité des logements produits sur des propriétés non-bâties au sein du tissu entre 2020 et 2023
(remplissage)



Source : fichiers fiscaux MAJIC/ OFA-ADEUS 2025

Une artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers principalement liée à la production de logements

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

- **Une artificialisation totale d'environ <u>34 ha</u> sur la période 2021-2024, dont :**
  - ❖ **21 ha** hors exploitations agricoles et des gravières

Vocation	Surface (en ha)
Exploitation gravières	10,9
Habitat	9,2
Activités économiques	6,6
Equipement	4,2
Exploitations agricoles	2
Indéterminé	0,6
Infrastructures	0,3
TOTAL	**33,8**





Extension de la zone d'activités économiques de Kilstett (environ 3 ha)

- **Après 2024 : une artificialisation engagée ou à venir à court terme de l'ordre de <u>19 ha</u>**

Vocation	Surface (en ha)
Habitat	10,6
Activités économiques	8,4
TOTAL	**19**





Quartiers d'habitation en cours d'urbanisation à Leutenheim et Herrlisheim

Une trajectoire d'artificialisation des sols globalement compatible avec le SCoT arrêté

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

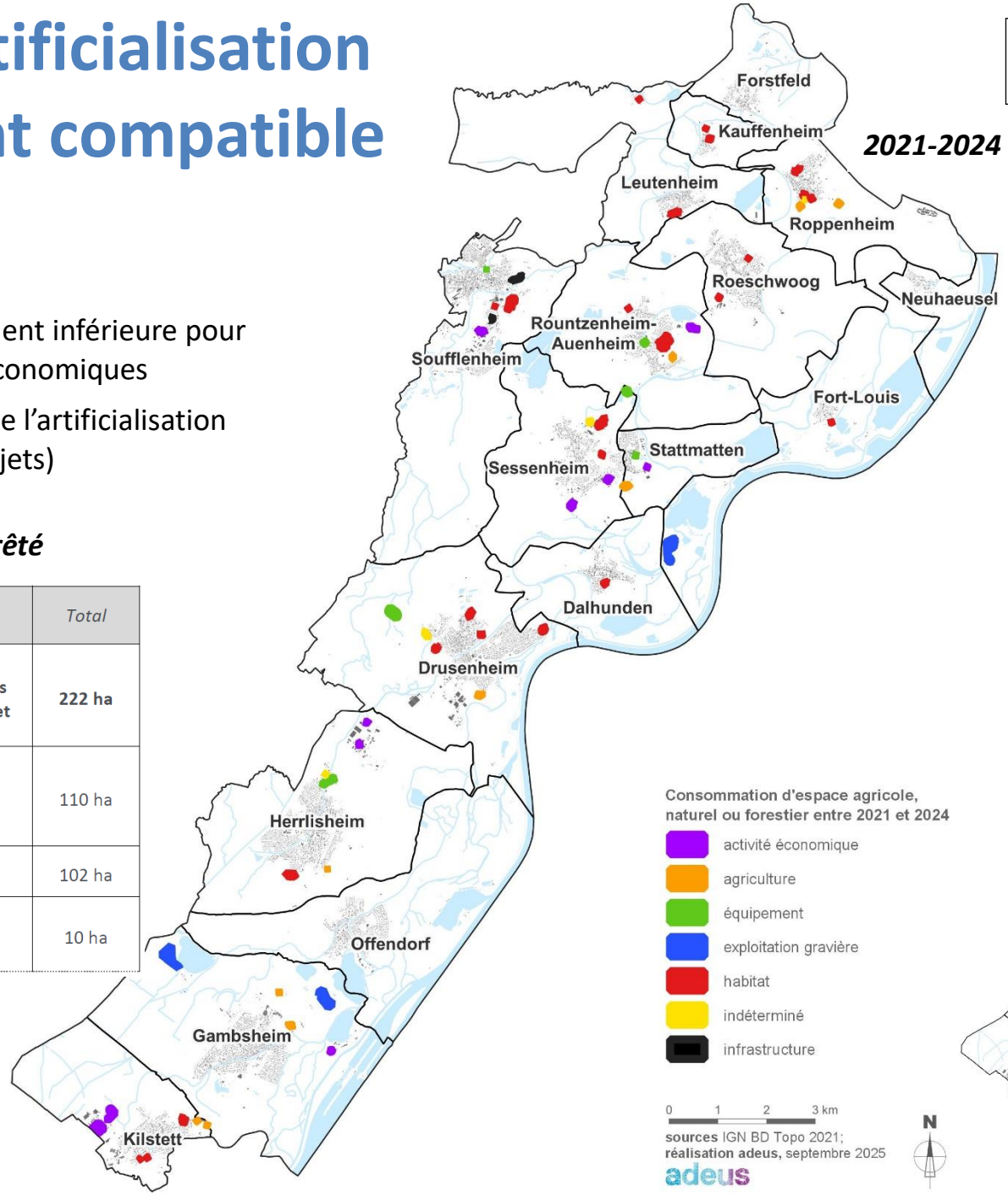
- **Sur 2021-2024 :** une trajectoire légèrement inférieure pour l'habitat et supérieure pour les activités économiques
- **Après 2024 :** une accélération sensible de l'artificialisation (liée aux calendriers de réalisation des projets)

Enveloppes foncières définies dans le SCoT arrêté

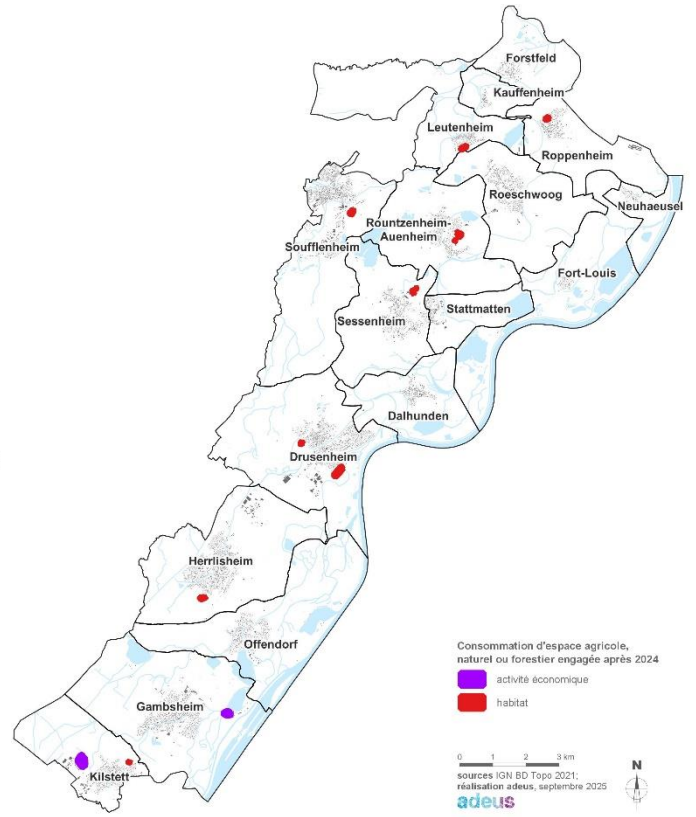
	Phase 1	*Phase 2*	*Phase 3*	*Total*
	144 ha mobilisables entre 2021 et 2030.	**65 ha mobilisables entre 2031 et 2040.**	**13 ha mobilisables entre 2041 et 2044.**	**222 ha**
Résidentiel *dont équipements communaux**	80 ha	22	8	110 ha
Economie, commerce	59 ha	38 ha	5 ha	102 ha
Equipements et infrastructures communautaires	5 ha	5 ha	0 ha	10 ha

Dont CCPR : **50 ha** pour l'habitat et **22 ha** pour l'activité économique

2021-2024



Après 2024…



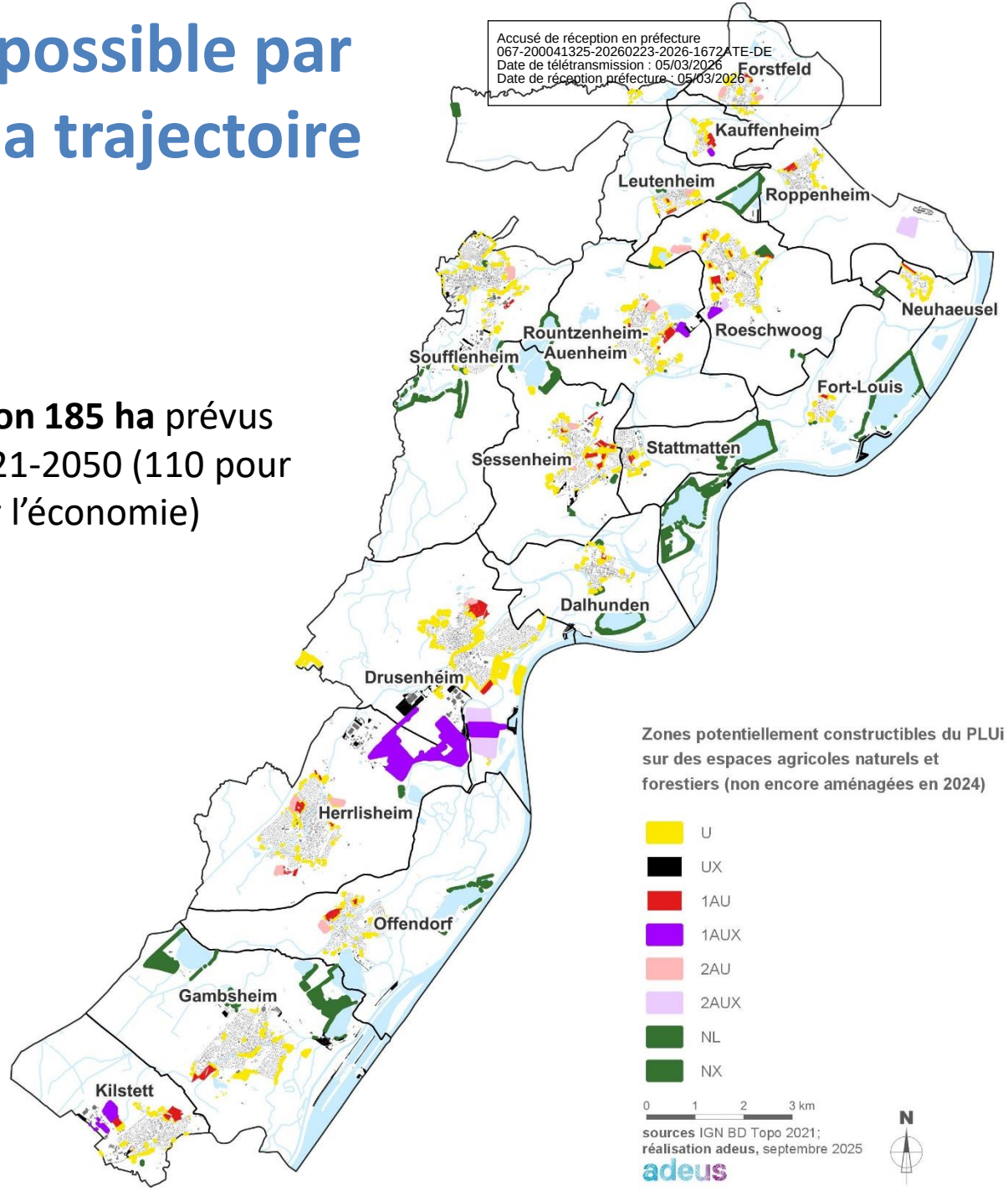
adeus

Un potentiel d'artificialisation rendu possible par le PLUi trop important par rapport à la trajectoire du SCoT

Zones « constructibles » du PLU, non encore aménagées en 2024, situées sur des espaces agricoles, naturels et forestiers

Zone du PLU	Surface (en ha)
U	79
UX	85
1AU	77
1AUX	108
2AU	23
2AUX	43
NL	28
NX	103
Total U et AU	**415**
Total général	**546**

↦ **SCoT arrêté : environ 185 ha** prévus pour la période 2021-2050 (110 pour l'habitat et 75 pour l'économie)



Une production de logements fortement portée par les zones à urbaniser, notamment à partir de 2023

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Zones du PLU	Rappel de la définition des zones	Part de la surface de la zone par rapport à l'ensemble de la zone urbaine et à urbaniser	Part de la production de logement dans chaque zone urbaine	Rapport entre les logements produits et la surface de la zone
UA	Centres anciens des communes	40,7 %	16,5 %	0,41
UB	Secteurs autour des centres anciens, de densités intermédiaires	14,5 %	8,3 %	0,57
UC	Habitat pavillonnaire réalisé selon une procédure d'aménagement (lotissement, permis groupé)	28,8 %	7,2 %	0,25
UD	Secteurs de renouvellement urbain ou de nouveaux quartiers en cours d'achèvement	2,3 %	14,3 %	6,26
IAU	Zones à urbaniser (aménagements engagés après 2020)	6,7 %	51,4 %	7,69
Autre	Zonages spécifiques localisés	7,1 %	2,2 %	0,31











Logements produits dans le tissu urbain existant : quelles réalités de terrain ?

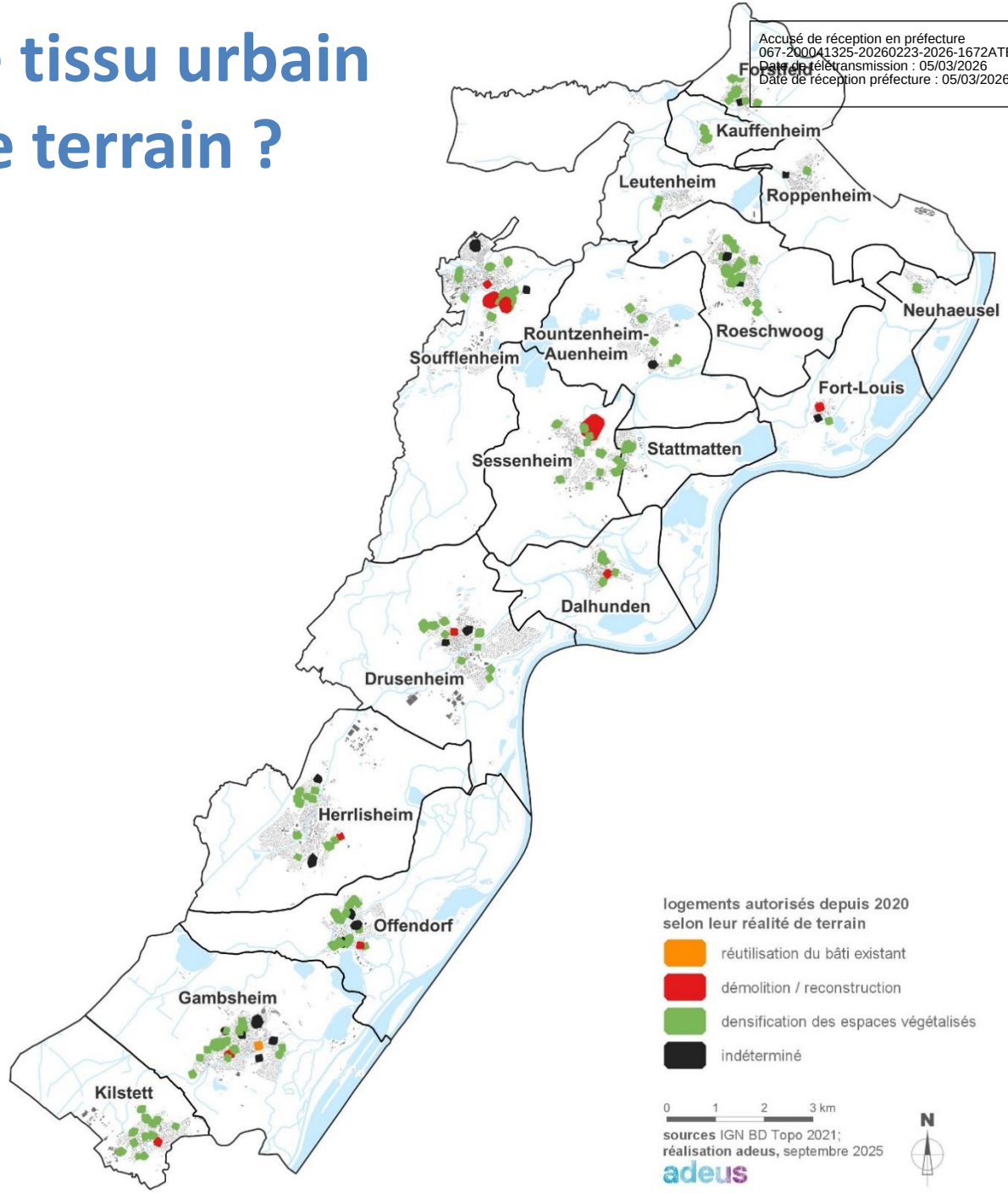
Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Part des logements produits à l'intérieur du tissu urbain

Densification espaces verts non bâtis	Démolition-reconstruction	Réutilisation de l'existant
58%	41%	Moins de 1%







Dans le tissu urbain existant, une part majoritaire de logements produits en densification sur des jardins

- **Environ 2,5 ha d'espaces végétalisés (pleine terre) minéralisés en moyenne par an entre 2020 et 2025**

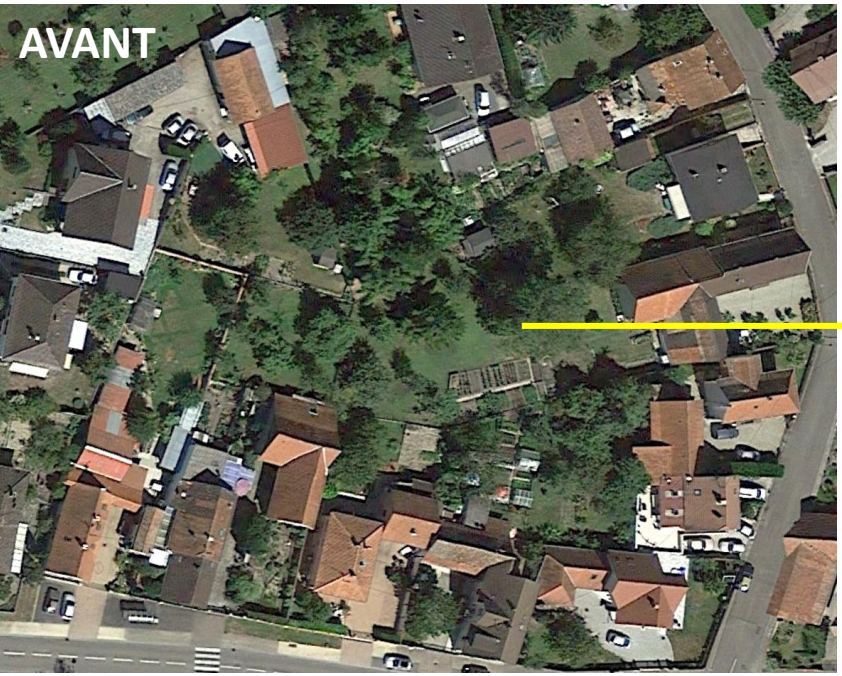
Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

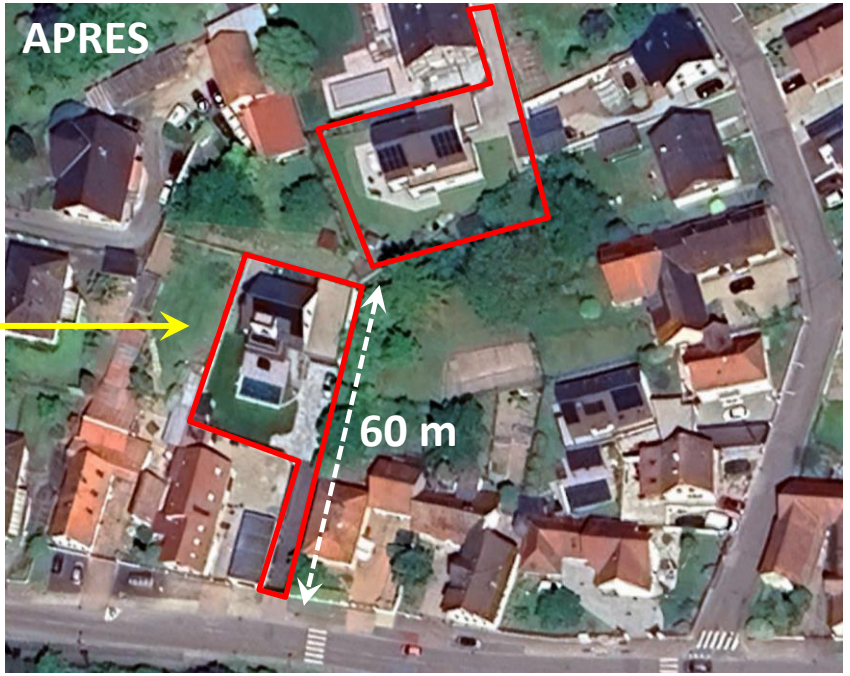
Densification espaces verts non bâtis	Démolition-reconstruction	Réutilisation de l'existant
58%	41%	Moins de 1%

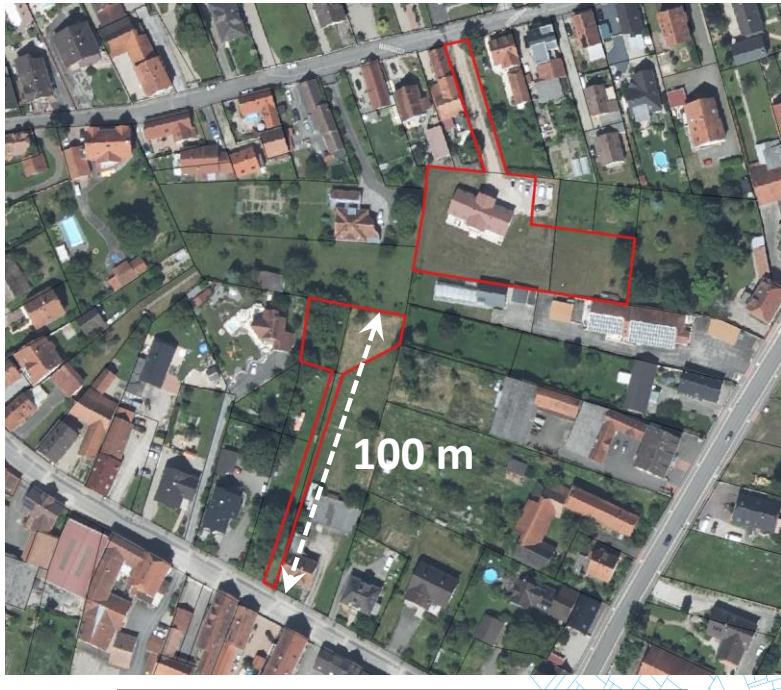
Part des logements produits à l'intérieur du tissu urbain depuis 2020











Une part significative de nouvelles constructions implantées en cœur d'îlot

Une production de logements par démolition-reconstruction quasi-intégralement portée par le renouvellement des friches industrielles

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Part des logements produits à l'intérieur du tissu urbain

Densification espaces verts non bâtis	Démolition-reconstruction	Réutilisation de l'existant
58%	41%	Moins de 1%

Une production par démolition-reconstruction portée par 4 grandes friches industrielles à Sessenheim et Soufflenheim



Quelques opérations de démolition-reconstruction plus ponctuelles dans le tissu existant…

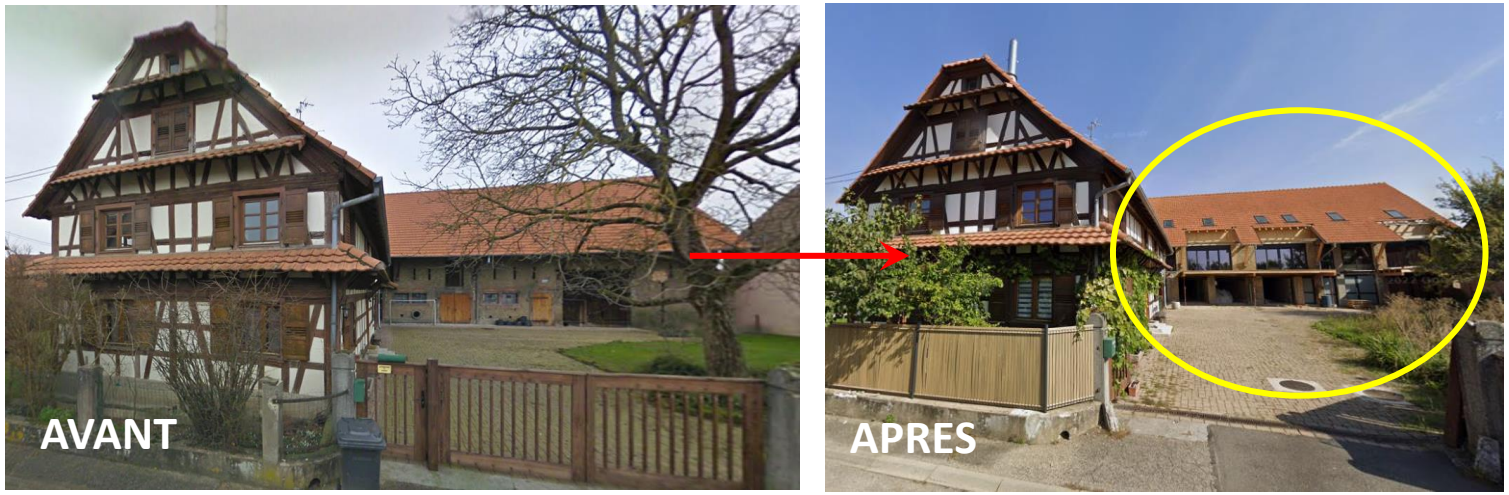


Une production de logements par réutilisation de l'existant qui reste marginale

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Part des logements produits à l'intérieur du tissu urbain

Densification espaces verts non bâtis	Démolition-reconstruction	Réutilisation de l'existant
58%	41%	Moins de 1%



Reconversion d'une grange



Réhaussement d'un bâtiment (emprise bâtie quasi constante)

Conclusion synthétique – foncier

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

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

Une artificialisation effective des sols depuis 2021 globalement compatible avec la trajectoire fixée par le SCoT arrêté, malgré une accélération à partir de 2024

Un potentiel d'artificialisation rendu possible par le PLUi trop important par rapport au SCoT arrêté et la trajectoire ZAN imposée par la loi Climat et Résilience

Une production de logements par démolition-reconstruction quasi-intégralement portée par le renouvellement de friches industrielles (Soufflenheim, Sessenheim). Vers une diminution de ce potentiel de grandes friches intra-urbaines à l'avenir ? Quelles alternatives pour la production de logements de demain ? Quels équilibres dans la concurrence des usages entre habitat et activités économiques ?

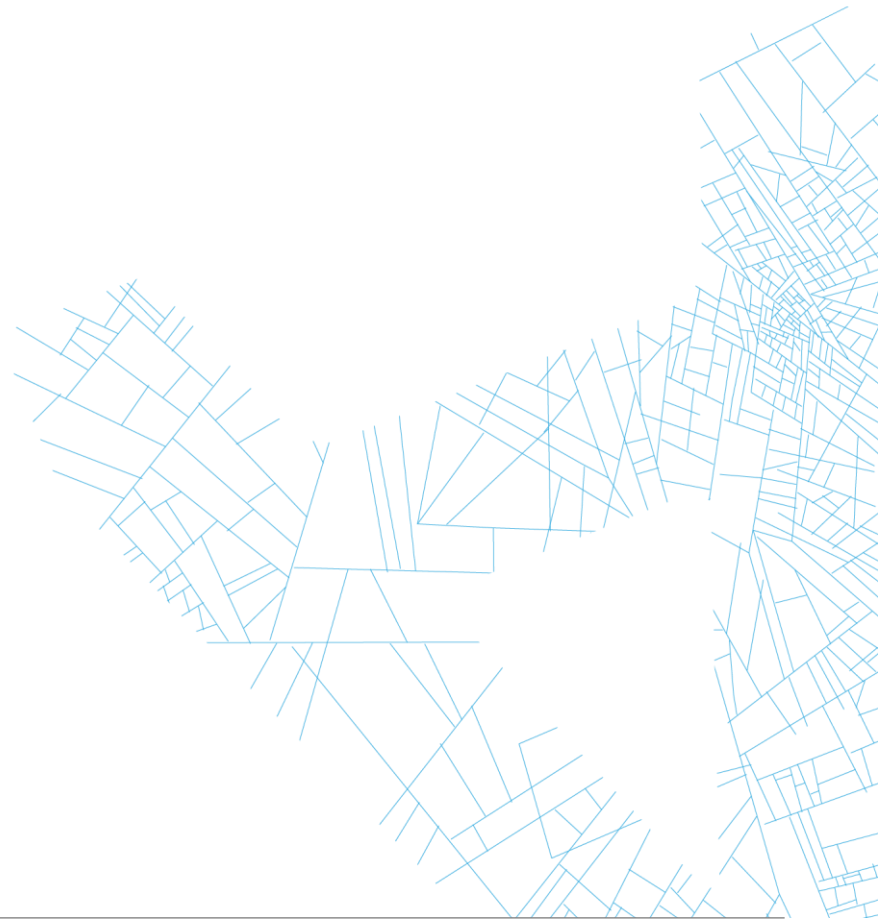
2. Développer des stratégies d'intégration, de préservation et de développement de la « nature en ville »

Une perte annuelle moyenne d'environ 2,5 ha d'espaces verts à l'intérieur des villages et villages. Quels équilibres trouver demain entre besoin en logements et préservation « d'espaces de respiration » à l'intérieur des communes ?

Une part de réutilisation du bâti existant marginale dans la production totale de logements. Comment encourager davantage ce modèle qui présente de nombreux avantages (peu d'artificialisation, impact moindre sur le cadre de vie environnant, moindre usage de ressources etc.) ?

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

6 Que retenir du bilan ?



Conclusion synthétique du bilan

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Le PLUi a joué son rôle de cadre structurant en permettant la mise en œuvre de politiques publiques plus larges que les prérogatives de l'urbanisme et de l'aménagement. Il a ainsi soutenu et accompagné l'attractivité démographique et économique du Pays Rhénan, conforté son positionnement transfrontalier, permis le développement de réseaux de mobilité alternatifs à la voiture, etc.

Ses principaux leviers directs ont permis de maitriser la consommation d'ENAF, en favorisant le renouvellement urbain (friches industrielles) pour répondre aux besoins en logements comme aux besoins pour l'implantation d'entreprises.

Le bilan souligne toutefois des écarts importants entre réalité et objectifs, qui suppose **de réinterroger le PADD** et **le faire évoluer afin d'intégrer les enjeux de résilience** face au changement climatique, traduits par la loi Climat et Résilience de 2021, dont les objectifs ont été intégrés dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord :

- Un potentiel d'urbanisation *(415 ha planifiés)* incompatible avec la trajectoire ZAN du SCoT *(185 ha à horizon 2050)*
- Une pression foncière exercée sur les espaces non bâtis qui réinterroge sur la densification et ses mises en œuvre
- Une offre de logements peu diversifiée, qui ne répond pas aux besoins de nombreuses catégories de ménages

Le PLUi de 2019 intégrait déjà ces enjeux, mais les évolutions conjoncturelles et règlementaires nécessitent de le réinterroger pour le faire évoluer.

Conclusion synthétique du bilan

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

Principaux enjeux soulignés par le bilan

Sobriété foncière et consommation d'ENAF

- Mobiliser du foncier dans un contexte de raréfaction des grandes friches
- Encadrer la densification en tenant compte de la qualité de vie et du changement climatique *(sols vivants, végétalisation)*
- Hiérarchiser les capacités d'urbanisation et élaborer une trajectoire vers le ZAN compatible avec le SCoT BRN

Habitat et parcours résidentiels

- Diversifier de l'offre en logements *(collectifs, intermédiaires, locatif privé et social)*
- Anticipation des besoins des ménages, en particulier les plus fragiles (familles monoparentales, jeunes actifs, vieillissement général de la population, etc.).
- Produire davantage de logements dans le bâti existant pour limiter l'impact sur les sols et trouver des solutions d'encadrement du stationnement

Mobilités et organisation territoriale

- Développer l'emplois dans le tissu et « rapprocher » les zones d'activités éloignés des gares (réseaux TC, modes actifs)
- Réduire les inégalités d'accès aux services, privilégier commerces, équipements et services dans les centralités (proximité)
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle et la proximité fonctionnelle

Accusé de réception en préfecture
067-200041325-20260223-2026-1672ATE-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026

L'agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

www.adeus.org

Merci de votre attention

Directeur de publication : Pierre Laplane, Directeur général
Responsable éditorial : Yves Gendron, Directeur général adjoint
Equipe projet : Geoffrey Galdames, Stéphane Hamm, Aurelia Hild, François Karts, Marine Millard, Vincent Piquerel, Pierre-Olivier Peccoz (chef de projet), Lucille Weill-Barillet, Stéphane Wolff

PTP 2025 – Projet n° 3.1.25
ADEUS – Décembre 2025
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org