

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Approuvé

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



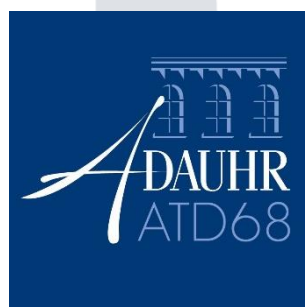
1.1 Rapport de présentation

Tome 1 : Principales conclusions du diagnostic et justifications

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLUⁱ APPROUVÉ par délibération du Conseil de la
Communauté de Communes du 23 DÉCEMBRE 2019

Le Président



Décembre 2019

PLUi approuvé

Préambule

Le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre la nouvelle réglementation du code de l'urbanisme suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, opérant sa mise en conformité avec la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Le Conseil de Communauté a délibéré en ce sens le 27 juin 2017.

Découpage du rapport de présentation en tomes

Le rapport de présentation du PLUi est composé des tomes suivants :

- Tome 1.1 : Principales conclusions du diagnostic et justifications
- Tome 1.2 : Analyse de l'état initial de l'environnement
- Tome 1.2a : Annexes cartographique du tome 2
- Tome 1.2b : Expertise des zones humides
- Tome 1.2c : expertise complémentaire des zones humides
- Tome 1.3 : Evaluation environnementale, indicateurs de suivi et résumé non technique
- Tome 1.4 : Analyse socio-économique
- Tome 1.5 : Diagnostic agricole
- Tome 1.6 : Analyse urbaine
- Tome 1.7 : La consommation d'espace
- Tomes 1.8, 1.8a, 1.8b, 1.8c et 1.8d : Stratégie de développement
- Tome 1.9 : Analyse spatiale par commune (un document par commune)
- Tome 1.10 : Atlas cartographique.

Composition du PLUi :

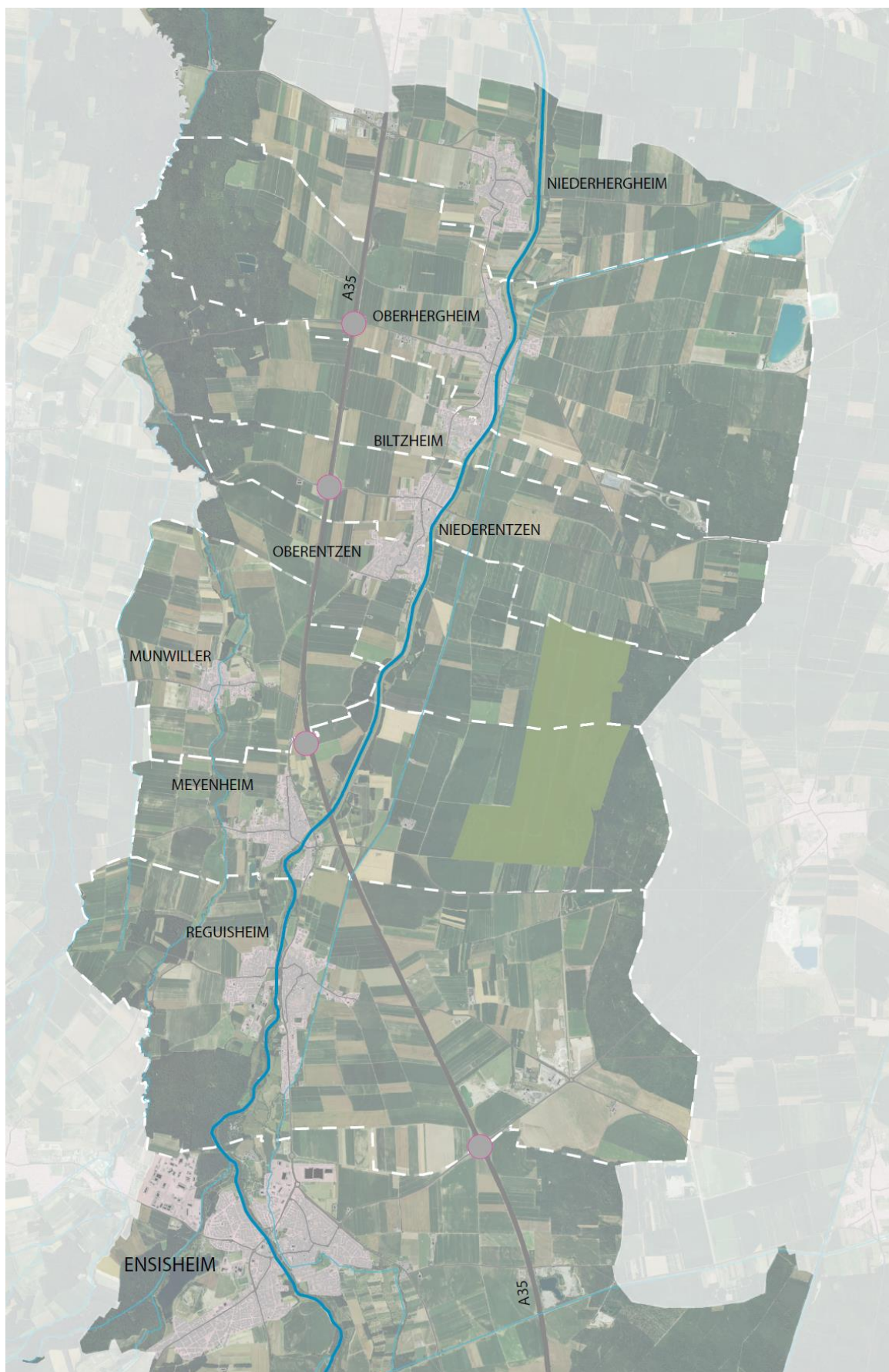
1. RAPPORT JUSTIFICATIF ET DIAGNOSTICS
Tome 1.1 : Principales conclusions du diagnostic et justifications
Tome 1.2 : Analyse de l'état initial de l'environnement
Tome 1.2a : Annexes cartographique du tome 2
Tome 1.2b : Expertise des zones humides
Tome 1.2c : Expertise complémentaire des zones humides
Tome 1.3 : Evaluation environnementale, indicateurs de suivi et résumé non technique
Tome 1.4 : Analyse socio-économique
Tome 1.5 : Diagnostic agricole
Tome 1.6 : Analyse urbaine
Tome 1.7 : La consommation d'espace
Tomes 1.8, 1.8a, 1.8b, 1.8c et 1.8d : Stratégie de développement
Tomes 1.9a à 1.9i : Analyse spatiale par commune (un document par commune)
Tome 1.10 : Atlas cartographique
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
2.1 : PADD écrit
2.2.1 : PADD carte environnement
2.2.2 : PADD carte développement urbain
2.2.3 : PADD carte économie
2.2.4 : PADD carte déplacements
2.2.5 : PADD carte risque
3. REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE
3 : Règlement écrit
3a1 : Document graphique à l'échelle du territoire de la CCCHR (1/11 000ème)
3a2 : Document graphique territoire CCCHR – Risques et contraintes (1/11 000ème)
3b1 à 3b9 : Documents graphiques à l'échelle communale (1 plan par commune) (1/5 000ème pour les villages et 1/6 000ème pour Ensisheim)
3b10 : Atlas des emplacements réservés
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
4.1 à 4.9 : OAP sectorielles - 1 cahier par commune (9 communes)
4.a : OAP trame verte et bleue et paysage naturel – document écrit
4.b : OAP trame verte et bleue et paysage naturel – document graphique
4.c : OAP agricole
5. ANNEXES

SOMMAIRE DU TOME 1 : DIAGNOSTIC PREVISIONNEL ET RAPPORT JUSTIFICATIF

PREAMBULE	1
COMPOSITION DU PLUI :	2
1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC PREVISIONNEL	5
1. SYNTHESE DES ENJEUX IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
2^{EME} PARTIE : RAPPORT JUSTIFICATIF	19
1. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD	21
1.1. SCENARIO 0, TERRITOIRE SANS PLUI	21
1.2. COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIFS DU PLUI AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION	22
1.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD	24
1.3.1. <i>Justifications de l'armature urbaine :</i>	24
1.3.2. <i>Justifications en matière de développement économique et urbain et des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i>	25
1.3.3. <i>Justifications des autres orientations</i>	37
1.4. ARTICULATION ET COMPATIBILITE DU SCOT AVEC LE PLUI	41
2. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES	45
2.1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES	45
2.2. JUSTIFICATIONS DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT	47
2.2.1. <i>Section 1 : usage des sols et destinations des constructions</i>	47
2.2.2. <i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	48
2.2.3. <i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	51
2.3. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP	52
2.3.1. <i>Les zones urbaines</i>	53
2.3.2. <i>Les zones à urbaniser</i>	81
2.3.3. <i>Les zones agricoles</i>	105
2.3.4. <i>Les zones naturelles</i>	109
2.4. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	119
2.5. TABLEAU DE COHERENCE OAP-PADD	120
2.6. JUSTIFICATIONS DES OAP SECTORIELLES	123
2.7. JUSTIFICATIONS DES OAP THEMATIQUES	160
2.8. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	168
3. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	170
4. AUTRES JUSTIFICATIONS	176
4.1. JUSTIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES	176
4.2. LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS ISOLEES	180
4.3. LE VOLET PATRIMONIAL	180
4.4. LA PROTECTION DES VANNES LIEES AU SYSTEME D'IRRIGATION DU VERGER SAINT-JEAN A ENSISHEIM 183	183
4.5. LES PROTECTIONS SPECIFIQUES	184
4.6. LE DOCUMENT GRAPHIQUE « RISQUES ET CONTRAINTES » DU PLUI	186
5. LES INDICATEURS DE SUIVI	191
6. LA PROCEDURE	192
7. ANNEXES : PLANS DE ZONAGE ET SUPERFICIE PAR COMMUNE	205

1^{ère} Partie : Diagnostic prévisionnel

Le Territoire de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin :



1. Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

La Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin s'étend au sein de la plaine alsacienne sur une superficie de 13 725 ha. La topographie du secteur est relativement plane et les communes sont entourées de terres agricoles, donnant au territoire un regard sur les Vosges à l'Ouest et sur la Forêt Noire à l'Est. Le territoire est également traversé par l'Ill, son canal et une partie par la Vieille Thur.

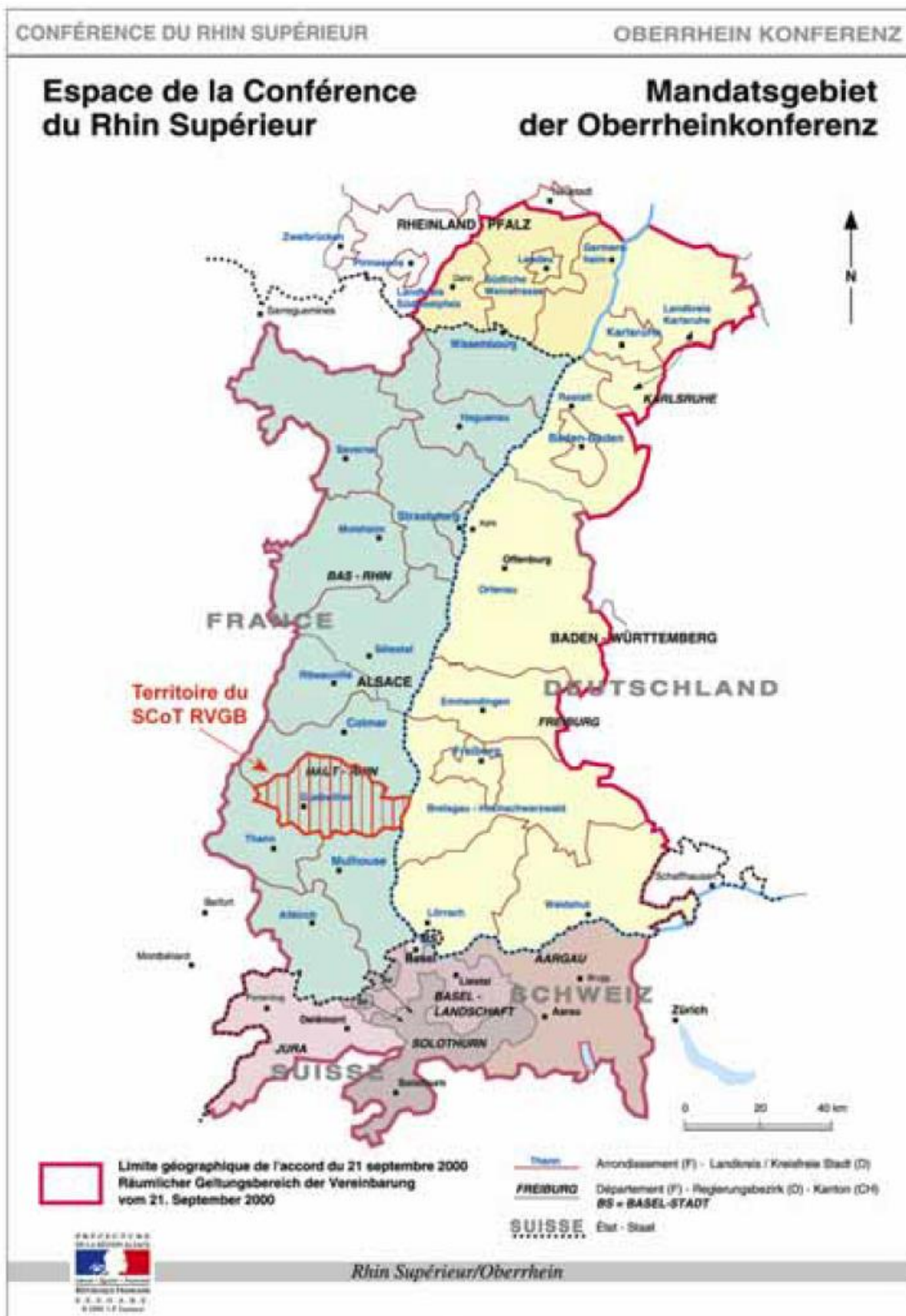
La CC Centre Haut-Rhin compte 15 261 habitants en 2015. Le territoire est situé entre les agglomérations de Mulhouse et de Colmar, le long de l'A35 et est irrigué par plusieurs échangeurs autoroutiers. Il est intégré dans un système de desserte bien connecté aux flux régionaux et transfrontaliers.

La Communauté de Communes se situe à une trentaine de kilomètres de la frontière allemande et à 60 kilomètres de l'agglomération bâloise.

L'excellent niveau de desserte routier (A35, échangeurs) et le positionnement géographique de ce territoire, génère une pression urbaine croissante et une forte attractivité résidentielle et économique.

La Communauté de Communes est comprise dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en décembre 2016 et dans un espace de coopération et de projet (PETR).

Les éléments présentés ci-après synthétisent les principaux enjeux du territoire mis en exergue dans les diagnostics socio-économiques.



Les activités économiques et l'emploi :

L'excellente accessibilité routière du territoire et sa localisation géographique singulière entre Colmar et Mulhouse, le long de l'A35, rendent ce territoire particulièrement attractif sur le plan économique. Cette situation favorise aussi bien le développement de la base économique (industrie, artisanat) que le développement de l'économie dite « résidentielle ou présenteielle » (services, commerces, tourisme).

Aussi les enjeux en matière de développement économique au sein de ce territoire sont particulièrement importants et relèvent d'un intérêt supra-communautaire.

Tendances		Enjeux	
+	<p>Forces</p> <p>Plus de 5000 emplois dans l'ensemble de la Communauté de Communes. Pôle d'emplois important et en développement.</p> <p>Augmentation de la population active entre 1999 et 2015 plus rapide que la population totale (attractivité). Forte proportion de la population active importante.</p> <p>572 entreprises comptabilisées au 1^{er} janvier 2014 (INSEE, Sirène).</p> <p>Forte progression des « cadres ».</p> <p>Prédominance du secteur de l'administration-enseignement-santé (43,1 %) ; due aux équipements structurants : site militaire, hôpital et centre pénitencier, collège....</p> <p>Taux de chômage bas (8,7%), sensiblement inférieur à celui du département (13,4%).</p> <p>Des ZA dynamiques et accessibles par l'A35.</p> <p>Agriculture céréalière importante sur l'ensemble du territoire.</p>		<p>Opportunités</p> <p>Positionnement stratégique au carrefour d'espaces métropolitains.</p> <p>Présence et proximité d'axes et d'équipements majeurs (A35, port d'Ottmarsheim etc.).</p> <p>Accélération du développement économique notamment sur le site d'activité majeur à Ensisheim-Réguisheim (site PAPA - Parc d'activités de la Plaine d'Alsace).</p> <p>Recherche de synergie à l'échelle du Scot et des agglomérations de Mulhouse et de Colmar.</p> <p>Présence d'équipements d'envergure (golf, circuit Anneau du Rhin).</p>
	<p>Faiblesses</p> <p>71 % des actifs travaillent hors de la CCCHR.</p>		<p>Tendances</p> <p>Offre foncière économique à renforcer à organiser. Impact de la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim.</p>
=	<p>Besoins</p> <p>Pérenniser et développer les zones d'activités existantes.</p> <p>Améliorer le ratio emplois/actifs.</p>		

Mener une politique volontariste en matière économique afin d'exploiter les atouts du territoire et répondre aux besoins de la CCCHR, des territoires voisins et du département en matière économique.

Renforcer et organiser l'offre foncière économique.

Intégrer les enjeux liés au « post-Fessenheim » et anticiper les mutations économiques susceptibles d'impacter le territoire.

Programmer, structurer et hiérarchiser le développement économique en s'inscrivant dans le cadre défini par le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon ;

Prendre en compte les besoins des établissements d'activités existants.
Développer la filière touristique et de loisirs.

Poursuivre le développement des communications numériques (très haut débit).

Prendre en compte les activités graviérables fortement présente sur le Territoire.

Soutenir et prendre en compte les besoins de la filière agricole.

Renforcer l'appareil commercial.

Permettre le développement/adaptation/évolution de la base militaire et des grands équipements.

Prendre en compte les activités d'extraction et de mise en valeur des granulats.

Les transports et déplacements :

Tendances	Enjeux
<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Situé à mi-chemin entre Colmar et Mulhouse.</p> <p>Territoire directement irrigué par plusieurs échangeurs sur A 35.</p> <p>Des tissus urbains bien connectés entre eux.</p> <p>Cinq lignes de bus régulières du Conseil Départemental desservent le territoire, toutes les communes sont desservies.</p> <p>+ Offre en stationnement satisfaisante dans les villages.</p> <p>Une aire de covoiturage à Ensisheim.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Ouverture récente du nouvel échangeur sur l'A35.</p> <p>Hausse du trafic sur l'autoroute (trafic supérieur à 50 000 v/j sur certaines sections, proportion de PL de 16 à 17 % selon les sections).</p> <p>Plusieurs projets de pistes cyclables sur le territoire (entre Ensisheim et l'A35 et entre Oberhergheim, Biltzheim et Niederentzen).</p> <p>Emprise de l'ancienne voie ferrée reliant Ensisheim à Colmar.</p> <p>Mobilité pendulaire : plus de la moitié des actifs résidents travaillent à l'extérieur du périmètre de la CCCHR.</p> <p>Développement des communications numériques.</p>

Faiblesses	Menaces
<p>Augmentation du trafic pendulaire domicile – travail avec prédominance des trajets en voiture.</p> <p>Offre TC est peu compétitive par rapport à la voiture individuelle. Possibilité de rabattement par TC vers les gares de Colmar et de Mulhouse.</p> <p>Pas de rabattement TC vers les gares ou arrêts ferroviaires de Rouffach, Bollwiller, Merxheim et Raedersheim.</p>	<p>Accroissement du trafic.</p>
Besoins	
<p>Promouvoir le développement des modes de transport alternatifs.</p> <p>Poursuivre les efforts d'amélioration des circulations pédestres touristiques.</p> <p>Adapter la politique de stationnement aux différentes fonctions urbaines.</p> <p>Sur le long terme : préserver la possibilité de réouverture des circulations ferroviaires vers Mulhouse et Colmar (préservation des emprises ferrées).</p> <p>Améliorer la liaison Est-Ouest à hauteur d'Ensisheim (liaison Allemagne – Ensisheim-Guebwiller).</p> <p>Mettre en œuvre les politique permettant de limiter les gaz à effet de serre (poursuivre la mise en place d'aires de covoiturage, développement de l'emploi au sein du territoire pour limiter la longueur des déplacements etc.).</p> <p>Adapter le réseau de déplacements en fonction de l'évolution future de l'urbanisation (assurer une desserte adaptée des futurs nouveaux quartiers et assurer une bonne accessibilité des pôles d'emplois et d'équipements).</p> <p>Assurer une meilleure desserte routière des différents quartiers et du centre-ville ; Poursuivre le renforcement du maillage cyclable/piéton et la sécurisation des déplacements doux.</p> <p>Maîtrise et organisation de la mobilité en intégrant une vision à long terme.</p> <p>Poursuivre la mise en place du très haut débit (numérique).</p>	

Population :

Aujourd'hui, la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin est l'une des communautés de communes connaissant une dynamique de développement parmi les plus importantes du département.

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Un ensemble d'environ 15 261 habitants en 2015.</p> <p>Très forte hausse démographique régulière et continue, depuis plusieurs décennies, avec un indice d'évolution sensiblement supérieur à ceux du SCoT et du département.</p> <p>Soldes naturel et migratoire positifs. Dans les villages, depuis 1968, plus de 63 % de l'augmentation de la population provient des apports migratoires.</p> <p>A Ensisheim, depuis 1968, les apports migratoires et les apports liés au solde naturel représentent chacun près de 50 %.</p> <p>Présence d'une population plus jeune que celle du SCoT ou du département.</p> <p>Trois villages à profil très jeune : Biltzheim, Munwiller et Niederentzen. Une forte présence de population active.</p> <p>Une croissance des CSP de catégories intermédiaire et cadres.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Migrations résidentielles très favorable au périmètre, notamment pour la population active (importance des apports migratoires à Ensisheim et dans les villages).</p> <p>Tendance à la poursuite du développement démographique (excellente desserte routière, centralité).</p> <p>Territoire attractif pour la population active (proximité/accessibilité aux pôles d'emplois).</p>
-	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Constat de disparités significatives de structure d'âge d'un village à l'autre.</p>	<p style="text-align: center;">Tendances</p> <p>Vieillesse démographique, hausse de près de 60 % de la population de 65 ans et plus, de 1990 à 2015/besoins nouveaux à terme.</p> <p>Vigilance avec l'adéquation entre développement démographique et le niveau d'équipements.</p> <p>Hausse des flux de déplacements.</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins/Enjeux</p> <p>Organiser le développement résidentiel en phase avec les enjeux économiques.</p> <p>Assurer une bonne adéquation entre développement résidentiel et niveau d'équipements.</p> <p>Maintien d'un équilibre concernant la structure par âge. Maintien de la vitalité des villages et de la confortation de la ville centre (Ensisheim, pôle d'ancrage dans le SCoT).</p>	

Logements :

	Tendances	Enjeux
+	<p>Forces</p> <p>Entre 2002 et 2012 : un rythme de production moyen de 106 à 107 logements par an.</p> <p>Taux de vacances relativement faible (6,5%).</p> <p>Offre en logement social stable (11%).</p>	<p>Opportunités</p> <p>Forte attractivité résidentielle.</p>
-	<p>Faiblesses</p> <p>Faible diversification du parc de logements, notamment dans les villages.</p> <p>Besoin en logements croissant (dessalement des ménages) :</p> <p>Augmentation de la population 1968-2012 : + 48 %</p> <p>Augmentation du nombre de logements : + 106 %</p>	<p>Tendances</p> <p>Poursuite de la baisse de la taille des ménages.</p> <p>Parc qui doit s'adapter à l'évolution des ménages : manque de logements locatifs/habitat intermédiaire.</p>
=	<p>Besoins/Enjeux</p> <p>Diversification des logements pour répondre à l'ensemble des besoins (itinéraire résidentiel, offre locative, diversification de la taille des logements, prise en compte du vieillissement de la population...).</p> <p>Diversifier les formes et types d'habitat pour répondre aux besoins de tous.</p> <p>Mobilisation des logements vacants même si ce potentiel est limité.</p> <p>Prévoir le foncier nécessaire pour mettre en œuvre cette politique.</p> <p>Maîtriser la pression foncière dans un secteur où la demande est forte.</p> <p>Prise en compte de l'armature urbaine et de la proximité des équipements et services.</p> <p>Prise en compte des besoins de la base militaire.</p> <p>Prise en compte du SCoT RVGB :</p> <p>Logements futurs/Diversité du parc de logements (SCoT) :</p> <p><u>Ensisheim (pôle d'ancrage)</u> : au moins 55 % de logements collectifs ou intermédiaire (individuels groupés).</p> <p><u>Pôle relais en devenir</u> (=Niederhergheim, Oberhergheim, Biltzheim, Niederentzen, Oberentzen) : au moins 40 % du parc de logements collectifs ou intermédiaire (individuels groupés).</p> <p><u>Villages</u> (Munwiller, Meyenheim et Réguisheim) : au moins 20 % du parc de logements collectifs ou intermédiaire (individuels groupés).</p>	

Principaux équipements et services :

Tendances		Enjeux	
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Présence d'un tissu de commerces et de services de proximité intéressant.</p> <p>Présence d'un collège à Ensisheim</p> <p>Présence d'équipements de loisirs/tourisme structurants : Anneau du Rhin, Golf d'Alsace,</p>		<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Encadrés au Nord et au Sud par les aires d'influence de Colmar et de Mulhouse.</p> <p>Développement des infrastructures touristiques (par exemple l'Hôtel Domaine du Moulin)</p>
	-		<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Taux d'équipement inférieur à celui du SCoT et du département sauf pour les services aux particuliers.</p>
<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Développer les commerces et services dans le pôle urbain et les communes.</p> <p>Développer une offre commerciale structurante à l'échelle du grand territoire.</p> <p>Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements - Adaptation/évolution des structures scolaires et périscolaires au regard de l'évolution attendue de la population ;</p> <p>Développer l'attractivité touristique du territoire.</p> <p>Conforter la fonction de pôle d'ancrage d'Ensisheim.</p> <p>Assurer une bonne adéquation entre les besoins scolaires et petite enfance et l'évolution de la population.</p> <p>Prise en compte des équipements spécifiques (circuit automobile, golf, centre pénitencier etc.).</p>			

Développement urbain, morphologie urbaine et paysage :

Tendances		Enjeux	
+	Forces	Opportunités	
	<p>Implantations originelles le long de l'III.</p> <p>Paysages urbains mis en valeur par le réseau hydrographique. La Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin est traversée par l'III, le Canal de l'III, la Vieille Thur et d'autres cours d'eau qui rythment le paysage et constituent l'ossature de la trame verte et bleue.</p> <p>Bans communaux répondant aux mêmes logiques.</p> <p>Morphologies urbaines globalement similaires sur le territoire.</p> <p>Centres anciens compacts, denses et relativement préservés.</p> <p>Alternance de densités fortes et faibles, bénéfique au caractère urbain.</p> <p>Bon dialogue entre les volumes bâtis.</p> <p>Patrimoine architectural et urbain riche.</p> <p>Espaces publics aménagés dans les centres et dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Centralités urbaines fortes marquées autour des mairies/écoles/église.</p> <p>Construction de bâtiments publics répondant aux nouveaux besoins de la population.</p>	<p>Travaux de voiries en cours.</p> <p>Projets de développement urbains en cours.</p> <p>Présence d'un potentiel foncier interne.</p> <p>Potentialités d'extension urbaine.</p> <p>Respirations urbaines et cœurs d'îlots-verts à valoriser.</p>	
	Faiblesses	Menaces	
-	<p>Part importante de tissus pavillonnaires classiques, grands consommateurs d'espace.</p> <p>Présence de quelques rues marquées par un urbanisme diffus et lâche.</p> <p>Quelques rues manquent d'aménagement.</p>	<p>Rétention foncière importante dans les tissus urbains (coût des terrains et difficultés de mobilisation).</p> <p>Des bâtiments vacants difficilement mobilisables (vétusté).</p>	
=	Besoins/Enjeux		
	<p>Maintenir la compacité des tissus.</p> <p>Encourager la diversité des fonctions dans les zones urbaines.</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti historique et respecter la morphologie urbaine.</p> <p>Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et des entrées de ville.</p>		

Enjeux de structuration des espaces urbanisés.

Valoriser les trames vertes et bleues intra-urbaines (parcs, boisements linéaires, boisements le long des cours d'eau, etc.).

Assurer la reconversion des sites de friches industrielles ou bâties.
Garantir une bonne intégration des secteurs d'extension urbaine.

Principaux enseignements des documents d'urbanisme précédant le PLUi :

	Tendances	Enjeux
+	<p>Forces</p> <p>Large couverture des documents d'urbanisme (hormis Oberhergheim/RNU).</p> <p>Des zonages répondant aux mêmes logiques.</p> <p>Des espaces agricoles et naturels généralement préservés.</p> <p>Des documents d'urbanisme qui ont su répondre à la pression foncière.</p>	<p>Opportunités</p> <p>Dynamique et compétences intercommunales assumées.</p> <p>Equipements et projets intercommunaux structurants.</p> <p>Recherche d'une meilleure cohérence des politiques sectorielles à l'échelle du territoire de la 3CHR</p> <p>SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016.</p>
	<p>Faiblesses</p> <p>Consommation d'espace</p>	<p>Menaces</p> <p>Banalisation et problème de structuration du territoire</p>
=	<p>Besoins</p> <p>Donner un cadre réglementaire au projet de territoire de territoire.</p> <p>Introduire de la souplesse pour favoriser l'urbanisme de projet.</p>	

Les sensibilités environnementales :

Le tableau synthétisant les atouts, faiblesses et opportunités figurent page 116 du tome 1.2 de l'état initial de l'environnement.

Hiérarchisation des enjeux :

THEMATIQUE	ENJEUX	NIVEAU DE SENSIBILITE	NIVEAU DE PRESSION POTENTIELLE	NIVEAU D'ENJEU
BIODIVERSITE	Préserver la biodiversité, les habitats naturels et les continuités écologiques	FORT	FORT	MAJEUR
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Assurer la prévention des risques naturels et technologiques	FORT	FORT	MAJEUR
SOLS	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	FORT	FORT	MAJEUR
RESSOURCE EN EAU	Protéger la ressource en eau contre toute pollution et maintenir, voire restaurer, la qualité des eaux superficielles et souterraines	FORT	MOYEN	FORT
ENERGIE	Favoriser l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables	FORT	FAIBLE	MOYEN
ÉMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES ET DE GAZ A EFFET DE SERRE	Lutter contre les émissions de polluants atmosphériques et contre le changement climatique (atténuation/adaptation)	MOYEN	MOYEN	MOYEN
PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER	Préserver ou mettre en valeur le patrimoine	MOYEN	MOYEN	MOYEN
NUISANCES ET SANTE	Limiter l'exposition de la population aux nuisances et fournir une eau potable de bonne qualité	MOYEN	MOYEN	MOYEN
DECHETS	Prévenir la production de déchets et prévoir les équipements nécessaires liés à un accroissement de population	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE

2^{ème} Partie : Rapport justificatif

1. Justifications des orientations du PADD

1.1. Scénario 0, territoire sans PLUi

A. Cas des communes disposant d'un PLU applicable (toutes les communes sauf Munwiller (POS-caducité au 1 janvier 2020) et Oberhergheim (RNU) :

L'application des documents d'urbanisme actuellement applicables conduirait à :

- Une consommation d'espace plus importante en faveur du développement urbain (logements, équipements) ; le projet de PLUi réduit de plusieurs ha les espaces constructibles en faveur du logement. Par ailleurs, les zones d'extension indicées font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi, favorisant une bonne intégration des constructions futures ainsi que la prise en compte des mesures de densité (réduisant ainsi très sensiblement la consommation d'espace). Ces mesures permettent une économie sensible de la consommation d'espace et permettent de lutter contre les tendances à l'étalement urbain.
- Une remise en cause de l'armature urbaine définie par le SCoT.
- Un manque de structuration par rapport à la stratégie du territoire concernant le développement économique et la hiérarchisation du développement économique.
- Un mitage plus important des espaces agricoles par l'urbanisation (le PLUi délimite des secteurs constructibles à des fins agricoles).
- Une moindre protection des corridors écologiques, coupures vertes et des zones sensibles, avec une cohérence moins forte à l'échelle du territoire (tendance à l'étalement urbain le long des axes routiers).

B. Pour les communes de Munwiller (POS-caducité au 1 janvier 2020) et Oberhergheim (RNU) :

- **Le principe de constructibilité limité** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes.
- **La perte de spécificité des zones** : avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones agricoles, naturelles et d'urbanisation futures sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaires.

→ *Le mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation sera possible*

- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes pour l'ensemble du territoire français).

1.2. Cohérence des choix et dispositifs du PLUi avec la délibération de prescription

Par délibération du 27 octobre 2015, le conseil de communauté a décidé l'élaboration du PLUi et a défini les objectifs politiques poursuivis qui permettent de poser le cadre des orientations de développement du territoire ainsi que les orientations du PADD.

Extrait de la délibération du conseil de communauté :

"[...] Objectifs poursuivis :

L'élaboration du PLUi de la CCCHR constitue une étape majeure de la construction intercommunale du territoire du Centre Haut-Rhin.

Le PLUi devra répondre aux objectifs généraux énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Plus particulièrement, le PLU de la CCCHR devra également répondre aux objectifs suivants :

- *construire un nouveau projet de territoire pour le territoire de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin (CCCHR) à l'horizon 2030, afin de répondre aux besoins actuels de la population et d'anticiper les besoins futurs.*

Ce projet de territoire s'appuiera notamment sur l'ambition de développer le territoire de manière équilibrée et qualitative tel qu'il est en cours de définition par le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin Vignoble Grand Ballon (SCoT RVGB).

Il s'agira ainsi de :

- *prendre en compte les dernières dispositions du code de l'urbanisme et les orientations du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon (SCoT RVGB) en cours de révision.*
- *décliner localement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) pour répondre aux objectifs qu'il fixe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) notamment.*
- *engager une réflexion à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCCHR afin d'essayer de répondre notamment aux principaux enjeux suivants :*

En matière d'armature urbaine : *garantir un équilibre du territoire en :*

- *confortant le rôle de pôle d'ancrage et bourg centre que constitue Ensisheim*
- *créant un pôle relais dans la plaine de l'Ill pour localiser le développement urbain (économique et résidentiel)*
- *confortant le rôle des communes rurales notamment en offrant des commerces et des services de base, en mutualisant les équipements, en modulant les capacités d'accueil,...*

En matière d'habitat :

- *augmenter l'offre de logements (afin de répondre à la demande locale et, de ce fait, concourir à l'objectif fixé sur le périmètre du SCoT RVGB) ;*
- *diversifier les formes et typologies d'habitat pour répondre aux aspirations et besoins résidentiels de l'ensemble de la population selon l'armature urbaine définie précédemment ;*
- *favoriser la densification du tissu urbain pour gérer le sol de façon économe tout en encourageant la rénovation énergétique du parc ancien.*

En matière de consommation d'espaces :

- *optimiser les surfaces d'extension urbaines en fonction des besoins.*

En matière de transport :

- définir une stratégie pour améliorer l'accessibilité du territoire (mesures incitatives, équipements nouveaux, etc...) notamment en développant les liaisons routières Est-Ouest ;
- contribuer à diminuer les obligations de déplacements motorisés notamment domicile-travail en favorisant la création d'emploi localement ;
- développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile en développant l'intermodalité, en structurant des pôles d'échanges, en favorisant le covoiturage ;
- encourager les modes de déplacements doux par le maillage du territoire en pistes cyclables et piétons ;
- favoriser le déploiement d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

En matière de développement économique :

- développer l'attractivité économique et l'emploi local (afin de concourir à l'objectif souhaité de création de 4 500 emplois sur le périmètre du SCoT RVGB) ;
- mettre à disposition des espaces adaptés pour l'accueil des activités (ZAID Ensisheim/Réguisheim et zones inscrites au Plan Local de Revitalisation notamment) ;
- développer les secteurs d'activités identitaires (agriculture, tourisme) ;
- favoriser l'intégration paysagère et environnementale des nouvelles entreprises et leurs extensions ;
- créer au cœur du tissu urbain, les conditions d'accueil des activités économiques (activités artisanales, de services de proximité) en optimisant les disponibilités foncières.

En matière d'environnement :

- prendre en compte les milieux naturels et la biodiversité en protégeant les milieux naturels remarquables (vergers d'Ensisheim autour du Quatelbach, le Ried de la Thur, les massifs forestiers de la vieille Thur et de la Hardt) ;
- préserver la ressource en eau en participant à l'amélioration de sa qualité et de sa distribution (gestion douce des eaux, protection des zones humides, réemploi des eaux pluviales, etc...) ;
- assurer une exploitation des ressources minérales respectueuse de l'environnement.

En matière de prise en compte des risques majeurs :

- limiter les risques liés aux risques inondations en adaptant les zones constructibles aux contraintes des PPRI III et Thur ;
- prendre en compte les risques technologiques (transport de marchandises notamment).

Préservation des nuisances et des pollutions et prise en compte du réchauffement climatique :

- limiter la construction de nouveaux logements en bordure des voies d'autoroute (A35) ;
- soutenir le développement de filières de recyclage et valorisation des déchets (mesures incitatives et équipements nouveaux), inciter à la réduction des déchets à la source ;
- favoriser la réduction des émissions de Gaz à effet de serre par l'aménagement de réseaux de déplacement doux (piste, cheminement piétonnier) et d'aire de covoiturage ;
- favoriser la rénovation énergétique du bâti ancien et développer la production d'énergie renouvelable ;
- adapter le territoire aux effets du changement climatique (végétalisation du tissu urbain, développement de la présence de l'eau en ville, protection des zones boisées, ...).

En matière d'agriculture :

- conforter le dynamisme et la richesse de l'agriculture locale, notamment par la préservation des terres agricoles et des haies et bosquets existants, encadrer les sorties d'exploitations, favoriser les circuits-courts et la vente directe.

En matière de paysage et du patrimoine :

- protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du territoire (cité des mines et son patrimoine, centre historique pittoresque, et patrimoine datant de la période Renaissance, etc), préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant la performance énergétique des bâtiments et en recherchant une cohérence dans les règles entre certaines communes, lutter contre le mitage en maintenant le caractère groupé des villages.

Les orientations du PADD s'appuient sur les objectifs définis lors de la prescription d'élaboration du PLUi.

1.3. Justification des choix du PADD

Les réflexions développées durant les temps de concertation et de collaboration, s'appuyant sur les éléments du diagnostic territorial ainsi que sur les documents cadres supra-communaux (SCoT, PPRI, etc.), ont conduit à la définition des orientations PADD dont les justifications sont présentées ci-après.

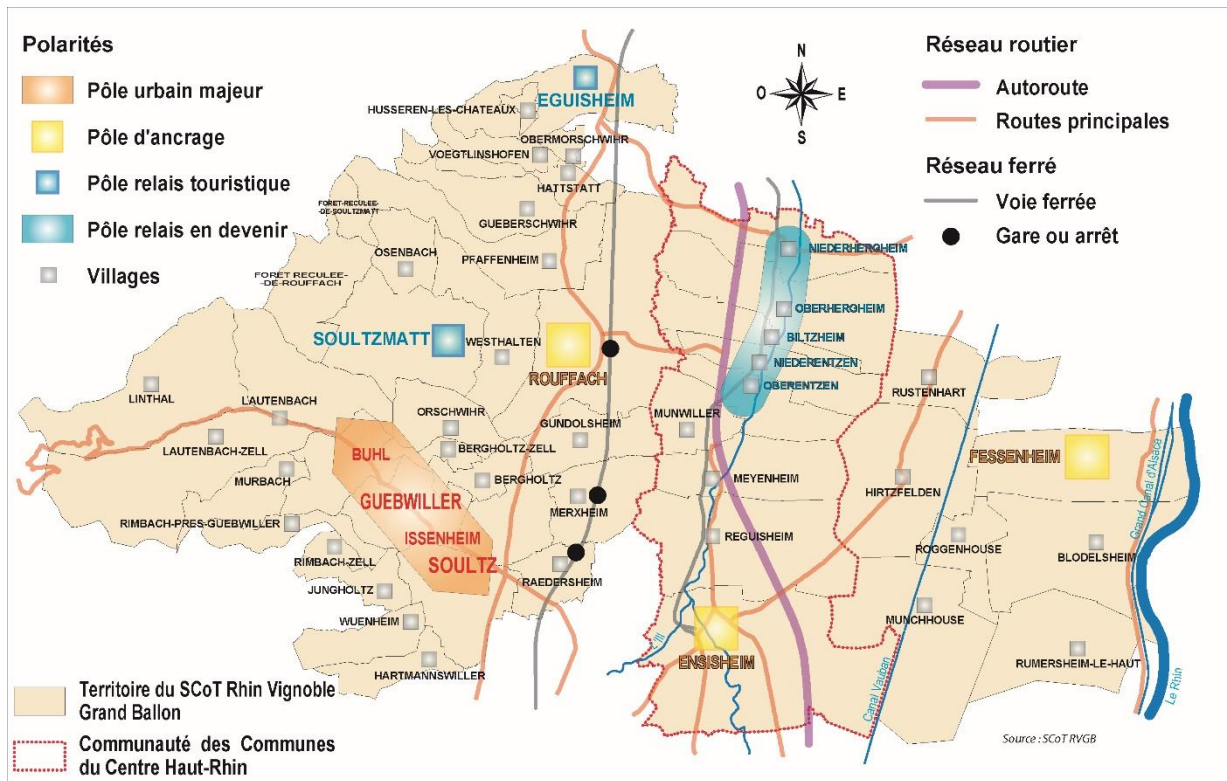
1.3.1. Justifications de l'armature urbaine :

Armature urbaine

L'objectif du PADD consiste à tirer parti du positionnement stratégique du territoire en l'inscrivant dans une dynamique maîtrisée, structurée et équilibrée.

Pour cela le projet intercommunal s'appuie sur l'armature urbaine définie dans le SCoT RVGB. L'inscription du territoire dans un développement durable nécessite la mise en place d'une stratégie de développement conduisant une forte structuration territoriale, organisée de manière à renforcer ses polarités (renforcement du pôle d'ancrage, structuration du pôle relais en devenir, garantir la vitalité des villages) en cherchant à limiter les déplacements, à maintenir et renforcer une cohérence avec le système actuel et futur de déplacement et en prenant en compte les sensibilité environnementales.

Carte sur l'armature urbaine du SCoT :



La déclinaison de l'armature à l'échelle de la CCCHR est la suivante :

- **Ensisheim** est pôle d'ancrage, support d'un développement organisé. Il s'agit de conforter et renforcer sa polarité dans les diverses fonctions urbaines (logements, équipements, emplois, services et commerces, etc.).

- **Niederhergheim, Oberhergheim, Biltzheim, Niederentzen et Oberentzen forment un pôle relais « en devenir ».** Le développement doit se poursuivre sans aller à l'encontre de celui du pôle d'ancrage d'Ensisheim. Les efforts en termes de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux des communes rurales. « Il doit assurer un relais au sein du territoire permettant un développement urbain renforcé par rapport aux villages environnants tant dans les domaines économiques que résidentiel pour permettre des économies d'échelle et ainsi favoriser l'accueil de services répondant aux besoins de son bassin territorial et de sa population » [P3] au SCoT.

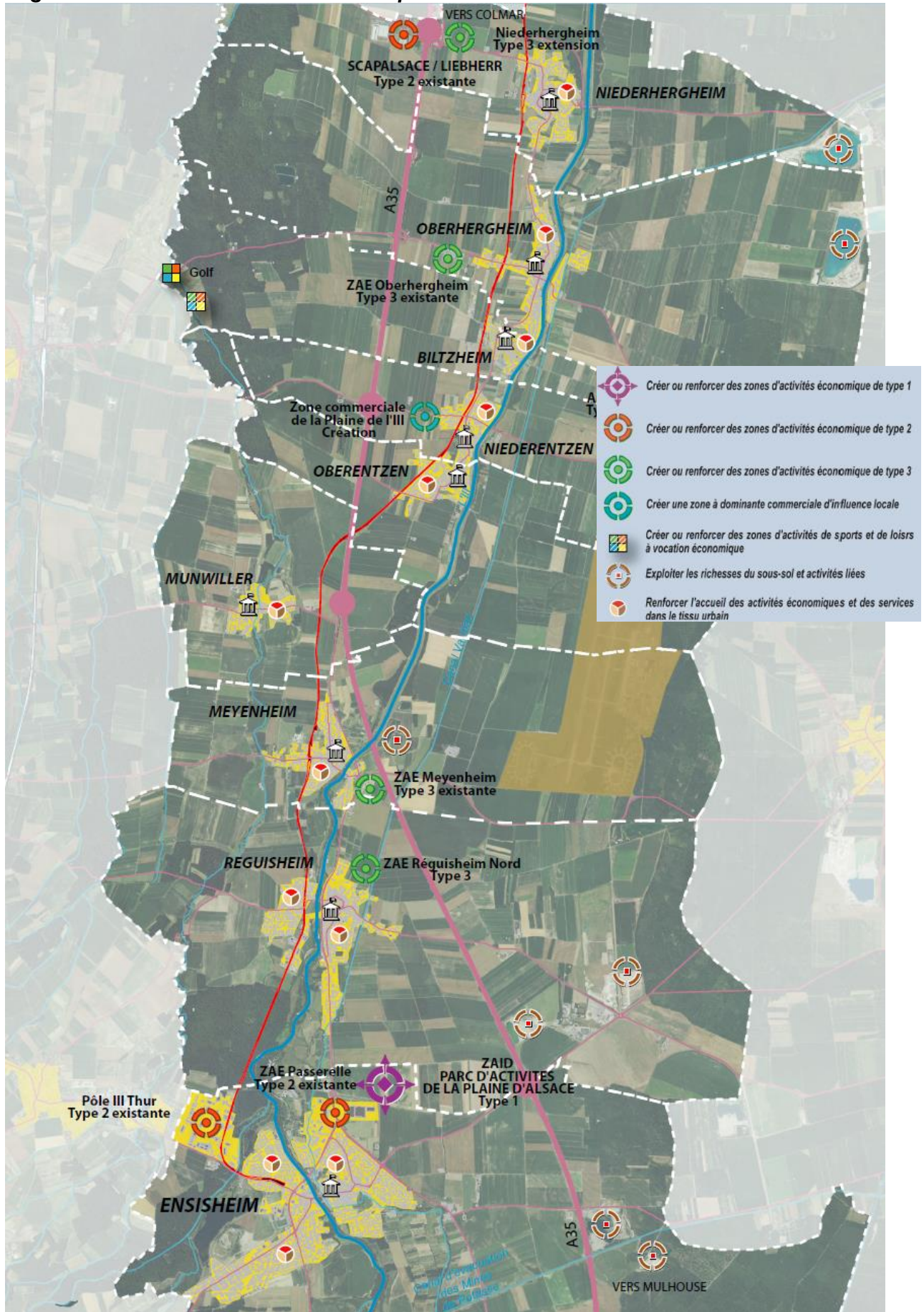
- **Meyenheim, Réguisheim et Munwiller sont reconnues comme des communes rurales au sein de la strate du SCoT concernant l'armature urbaine.** Ce sont des communes rurales essentiellement résidentielles, équipées parfois de commerces, d'artisans locaux et de services de proximité. Il s'agit pour ces communes de maintenir une offre résidentielle attractive et de faire vivre les équipements existants dans ces villages tout en préservant l'identité patrimoniale et paysagère du territoire. [P4] au SCoT.

1.3.2. Justifications en matière de développement économique et urbain et des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Les tomes 1.8, 1.8a, 1.8b, 1.8c et 1.8d détaillent les besoins fonciers en matière de développement urbain et économique au regard des perspectives de développement du PADD.

Pour rappel, l'objectif du PADD consiste à tirer parti du positionnement singulier de ce territoire attractif, en l'inscrivant dans une dynamique maîtrisée, structurée et équilibrée, à travers notamment une politique économique puissante et structurée.

Organiser et structurer l'offre économique :



LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Dans l'objectif de répondre aux importants enjeux en matière de développement économique, socle du projet de territoire, et en phase avec les orientations du SCoT, le projet de PLUi prévoit le foncier nécessaire en intégrant une vision à long terme. Il convient de rappeler que l'excellente accessibilité routière du territoire et sa situation géographique singulière entre Colmar et Mulhouse, le long de l'A35, rendent ce territoire particulièrement attractif sur le plan économique, Cette situation favorise aussi bien le développement de la base économique (industrie, artisanat) que le développement de l'économie dite « résidentielle ou présenteielle » (services, commerces, tourisme).

Aussi les enjeux en matière de développement économique au sein de ce territoire sont particulièrement importants et relèvent d'un intérêt supra-communautaire. Le SCoT RVGB préconise de ce fait un développement économique puissant et structuré au sein de la CCCHR. Cette vision intègre également le contexte particulier lié au post-Fessenheim qui impactera le territoire.

Les sites d'activités existants au sein du territoire de la CCCHR sont aujourd'hui urbanisés en grande partie, ce qui témoigne également de l'importance de la demande.

La zone stratégique de la Plaine d'Alsace à Ensisheim est convoitée et fait l'objet aujourd'hui d'un développement rapide.

L'objectif étant également l'anticipation (préemption, dimensionnement des réseaux etc.) qui permet in fine à la collectivité une réactivité à travers une offre foncière réellement disponible. C'est le rôle d'un document de planification et c'est dans cette optique que le PLUi est élaboré.

L'objectif d'améliorer le ratio emplois/actif au sein d'un territoire qui attire la population active :

La population active de la CCCHR compte 7 846 actifs en 2015, en accroissement de 32,1 % depuis 1999, progression plus rapide que la population totale qui gagne 18,4 % dans le même temps. Ce constat témoigne de l'attractivité du territoire.

Aussi, un des objectifs du PLUi consiste à améliorer le ratio emplois/actifs au sein de la CC, ce qui pourra également contribuer à limiter les déplacements (et/la longueur de ceux-ci).

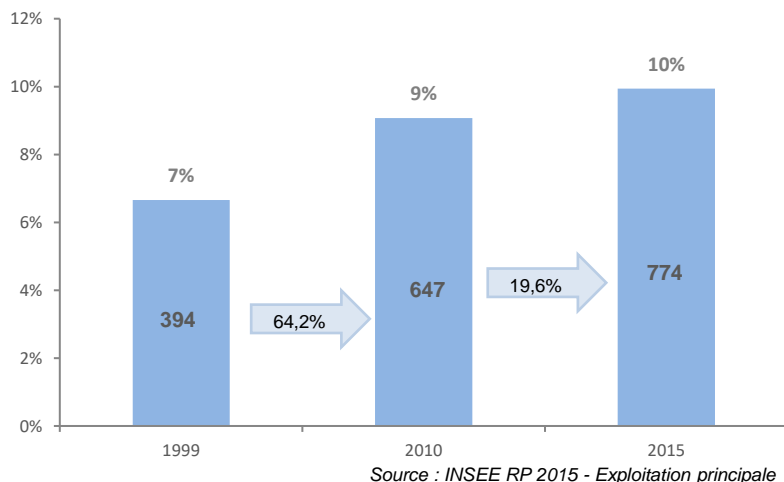
On observe que, sur 6 986 actifs habitants au sein de la Communauté de Communes, 5 222 personnes travaillent à l'extérieur du territoire (soit plus de 74 %) ; cette "évasion", génère la multiplication des déplacements :

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à CC du Centre Haut-Rhin	1 764	25%
Flux vers SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon	920	13%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	3 599	52%
Flux vers un autre département	219	3%
Flux vers l'étranger	485	7%
Total des sortants et internes	6 986	100%

Source : INSEE, RP 2015 - Fichiers détails

Le chômage au sein de la CCCHR bien que plus faible que la moyenne départementale, a connu une progression entre 1999 et 2015.

Evolution historique du nombre de chômeurs et du taux de chômage (au sens du recensement)



Ensisheim affiche un taux de chômage de 13 %, très supérieur aux deux autres ensembles internes à la CC qui se situent autour de 7,5 %.

Le pôle d'ancrage concentre en effet 59 % des chômeurs de la CC, pour un poids de population totale de 49 %.

	Taux de chômage (au sens du RP) en 2015
Ensisheim	13,0 %
Pôle relais en devenir	7,2 %
Villages	7,6 %
Ensemble CCCHR	9,9 %

Aussi, outre les possibilités de développement des activités dans le tissu urbain (économie résidentielle comme les commerces etc.), le projet de développement durable du PLUi prévoit de renforcer, structurer et hiérarchiser l'offre foncière à vocation économique.

Le projet de PLUi distingue trois types de sites à vocation économique (prise en compte du Scot) :

- **un site d'activité de type 1** ; il s'agit du Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace à Ensisheim/Réguisheim (P.A.P.A. -Site stratégique) situé à proximité de l'échangeur sur l'A35, déjà partiellement urbanisée (Bubendorff, THK...). Ce site est réservé aux implantations de grandes emprises (logistique, industrie) et/ou à fort rayonnement. Le P.A.P.A. est une Zone d'Activités d'Intérêt Départemental (ZAID), zone de type 1 inscrite au schéma de cohérence territoriale (SCOT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en décembre 2016, situé sur les bans des communes d'Ensisheim et de Réguisheim. Il s'agit d'un grand site stratégique d'intérêt départemental et régional, prioritaire pour l'implantation de grands établissements.

Les tranches d'ores et déjà aménagées se situent à Ensisheim à l'Est de la zone d'activités de la Passerelle et de la RD201. Les lots sont tous soit urbanisés, soit couverts par un permis de construire en cours :

- La tranche 1a dont l'aménagement est aujourd'hui achevé ; d'une surface de 12,5 ha, est occupée par les établissements Actemium, Bubbendorff, Parades et Inter-logistic.
- La tranche 1b, d'une surface de 29,9 ha est aujourd'hui aménagée, et une implantation d'envergure est en cours de construction (EuroVia). Sur l'ensemble des lots proposés, des projets sont en cours.

Ces aménagements ont permis l'implantation (y compris projets en cours) de 6 grands projets d'entreprises représentant près de 800 emplois.

Cette zone stratégique de la Plaine d'Alsace est convoitée et fait l'objet aujourd'hui d'un développement rapide, témoignant de l'importance de la demande et de son attractivité. Cette zone revêt en effet une position tout à fait stratégique grâce à sa desserte directe par l'échangeur sur l'A35 et la bonne connexion au réseau transfrontalier (proximité de l'A36 reliée à l'Allemagne etc.).

Le site du PAPA bénéficie de plusieurs atouts lui donnant un fort intérêt :

- un relief quasiment inexistant,
- des connexions nationales et internationales facilitées,
 - aéroport Bâle/Mulhouse,
 - gares TGV de Colmar et de Mulhouse,
 - Autoroute A35,
 - Bonne connexion au réseau transfrontalier (A 36 etc.)
- une liaison rapide vers les principaux pôles économiques de la région,
 - Mulhouse (env. 20 min.),
 - Colmar (env. 20 min.),
 - Sélestat (env. 30 min.),
 - Strasbourg (env. 1h.),
- un accès direct entre la ZAID et l'A 35,
- une visibilité depuis l'autoroute A 35,
- un potentiel foncier d'accueil de grandes entreprises sur de grandes emprises qui fait très largement défaut à l'échelle de l'Alsace et du Haut-Rhin,
- la possibilité d'implanter de grandes entreprises qui correspondent à un besoin identifié sur le territoire.

Cette situation géographique privilégiée lui confère une vocation particulière dans le SCoT RVGB qui propose une hiérarchisation de l'offre foncière économique sur son territoire. Le Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace constitue dans le SCoT un site d'activités de type 1, appelé à jouer un rôle moteur et structurant, d'intérêt régional, et particulièrement adapté à l'implantation de grandes envergures.

- **les sites d'activités de type 2**, appelés à accueillir les établissements d'activités à rayonnement intercommunal. Les 2 sites d'activités, quasi totalement urbanisés aujourd'hui à Ensisheim sont de type 2 (zone de la Passerelle et Ill Thur). Il en va de même pour le site accueillant Scapalsace et l'extension prévue pour cet établissement.
- **les sites d'activités de type 3**, prévus pour répondre aux besoins locaux. Il s'agit de sites d'activités situés à Niederhergheim Est (Est de l'A35), Oberhergheim, Meyenheim, Réguisheim et Niederentzen.

Les autres secteurs UE indicés recouvrent des sites existants occupés des activités particulières (aire de Battenheim, centre routier etc.). Ces sites sont détaillés dans le chapitre concernant la zone UE.

Tableaux et synthèse des données (surface en ha de l'offre foncière hors T0 du SCoT) :

	SURFACES SCoT ALLOUEES (ha)		EXTENSION PLUi hors T0 (ha)		
	1AU	2AU	U	1AU	2AU
ZA type 1	67	20	30,8	41,2	12,5
ZA type 2	11,3		13,2	0	0
ZA type 3	12		2,6	4,5	7,11
Total CCCHR	110,3		46,6	45,7	19,6

Au total, hors T0 du SCoT, le PLUi totalise 111,2 ha de foncier à vocation économique, s'inscrivant ainsi dans la compatibilité avec le SCoT RVGB.

Par catégorie de zone, on observe que les ZA de type 3 totalisent 14,2 ha hors T0 du SCoT. Le SCoT en alloue 12 ha. Il convient toutefois de noter que 7,1 ha sont inscrits en réserve foncière et nécessiteront une modification du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

Néanmoins, sur ces 7,1 ha, près de 2 ha ne pourront être mobilisés pendant la durée d'application du SCoT RVGB, mais permettra à la collectivité de préempter, voire de privilégier une zone par rapport à une autre en cas de besoin ou de blocage foncier.

Concernant la zone d'activité de type1, comme prévu dans le SCoT, la mobilisation des 12,5 ha de réserve foncière (2AUe1) ne pourra se faire dans la durée d'application du SCoT applicable ; ce foncier pourra être mobilisé suite à une révision ou adaptation du SCoT ou suite à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT.

Enfin, il convient de noter qu'une partie des surfaces inscrites en zone à vocation économique hors T0 du SCoT est aujourd'hui urbanisée sur tout ou partie de sa surface. Aussi, hors autorisation d'urbanisme délivrée, le potentiel futur exploitable est de près de 86 ha.

Surface disponible en ha, hors et dans le T0, hors urbanisation et autorisations d'urbanisme délivrées à ce jour :

	Dans T0	Hors T0	Total
ZA type 1	0	53,6	53,6
ZA type 2	4,8	13,2	18,0
ZA type 3	2,99	11,9	14,86
Potentiel total des zones d'activités			86,46

Ces futurs sites à vocation économique (extensions de sites existants aujourd'hui, sauf Niederentzen (création) ont été délimités en fonction :

- des critères d'accessibilité (proximité des échangeurs notamment) afin d'éviter une multiplication du transit au sein des communes et pour l'attrait des sites
- des critères environnementaux (éviter d'impacter des sites sensibles)
- de l'armature urbaine
- de l'application du SCoT.

Un des objectifs du PLUi consiste à rapprocher zones d'emplois et zones d'habitat afin de limiter les déplacements.

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN :

(Le détail et la répartition par pôles figurent dans les tomes 1.8, 1.8a, 1.8b et 1.8c.)

Le scénario « d'équilibre » sur lequel repose le projet de Territoire (PADD) du PLUi consiste à assurer un développement résidentiel en adéquation avec le développement économique préconisé, en l'encadrant de manière à conforter et renforcer l'armature urbaine du SCoT.

De ce fait, le scénario retenu par la Communauté de Communes Centre-Haut-Rhin consiste à permettre un développement démographique apte à répondre aux enjeux et besoins, tout en la modérant légèrement par rapport aux tendances observées.

Les besoins en matière d'habitat sont estimés à près de 1840 logements sur une période de 20 ans (2019- 2039), soit près de 92 logements en moyenne par an.

Ceci afin de répondre aux objectifs d'évolution démographique fixés (taux d'évolution de près de 0,8 % par an, soit un gain de 2600 habitants sur 20 ans) et d'accompagner les modifications sociologiques. Il est effectivement nécessaire de faire face au phénomène de décohabitation des ménages observé dans la société actuelle, induisant la diminution de leur taille et l'accroissement de leur nombre.

Le taux d'évolution de 0,8 % par an a été défini en prenant en compte les options du SCoT, de manière à permettre une structuration forte et maîtrisée de la partie du territoire du SCoT (la CCCHR), qui est également la partie où la pression urbaine est la plus forte (ces projections sont calculées en prenant en compte la population totale afin de gommer le biais statistique observé notamment à Meyenheim du fait des variations des effectifs de la base militaire). La répartition des logements par pôle se cale sur l'armature urbaine définie. Une adéquation entre pôle d'emplois, d'équipements et développement démographique est recherchée.

Le taux retenu est légèrement en deçà des tendances observées par le passé pour la population des ménages (1,04 % pour l'évolution 2010-2015, 0,95 % pour la période 1999-2015). Si l'on prend en compte la population totale, le taux d'évolution moyen annuel est de 1,06 % entre 1999 et 2015)

Population des ménages attendue à n+20 et besoins en logements :

	POPULATION			LOGEMENTS		
	Taux de variation annuel	Nb hab en n +20 ans	Gains hab n+ 20 ans	Nouveaux habitants	Desserrement ménages	Besoins en logements
Pôle d'ancrage	1,00%	8 638	1 559	709	286	995
Pôles relais en devenir	0,93%	4 868	821	373	233	606
Villages	0,34%	3 569	233	103	138	241
Total Centre Haut-Rhin	0,83%	17 074	2 612	1 185	656	1 841

Afin d'assurer une utilisation parcimonieuse de l'espace et d'éviter tout phénomène d'étalement urbain, le potentiel intra-urbain (dents creuses, logements vacants, friches) est très fortement pris en compte. Aussi, il est estimé que près de :

- a. 119 logements vacants pourraient être réutilisés
- b. 916 logements pourront être édifiés au sein du tissu bâti existant et au sein du site en reconversion à Ensisheim (friche minière des Oréades à Ensisheim, près de 500 logements)
- c. 807 logements restent à créer et nécessitent la mise en place de foncier complémentaire.

On observe que plus de 56 % des logements seront créés par la mobilisation de dents creuses, de friches et la mobilisation de logements vacants :

	LOGEMENTS				
	Besoins en logements	Logements vacants à mobiliser	Total logts à créer	en densification et requalification de friche (Oréades Ensisheim)	en extension
Pôle d'ancrage	995	69	926	650	276
Pôles relais en devenir	606	50	556	163	393
Villages	241	0	241	103	138
Total Centre Haut-Rhin	1 841	119	1 722	916	807

	DENSIFICATION (ha)	EXTENSION (ha)
Pôle d'ancrage	72,3%	27,7%
Pôles relais en devenir	35,2%	64,8%
Villages	42,8%	57,2%
Total Centre Haut-Rhin	56,2%	43,8%

Développement urbain et objectifs de modération de la consommation d'espace :

Pour répondre aux besoins en logements et équipements de base, une vingtaine de sites d'extension urbaine ont été délimités dans le PLUi totalisant 35,5 ha. S'ajoute le site à requalifier (ancienne friche minière) situé à Ensisheim (Oréades : 19,5 ha).

	Surface des zones d'extension 1AUa, 1AUb, 1AUc dans le PLUi	Surface des zones d'extension inscrites en réserve foncière (2AU développement urbain)	Total Zone d'extension
CCCHR hors Oréades (friche minière)	24,77ha	10,8 ha	35,5 ha
CCCHR avec Oréades	44,24 ha	10,8 ha	35,5 ha

Armature urbaine	SURFACES SCoT ALLOUEES (ha)	EXTENSION PLUi hors T0 (ha)				
		Extension	U habitat	U équipements	1AU	2AU
Pôle d'ancrage	8,5 + Oréades	0,3	0,5	1,0	7,8	9,6
Pôle relais (5 communes)	19	4,8	2,5	14,5	0,6	22,4 dt 0,6 en réserve foncière
Pôle villages (3 communes)	7,2 + 2,4 en réserve foncière	1	0	6,1	1,7	8,8
Total CCCHR	37,1ha (dont 2,4 ha de 2AU) + Oréades	6,1	3	21,63	10,1	40,8 dt 10,1 en réserve foncière

Une analyse détaillée a été réalisée afin de mesurer les surfaces affectées au développement urbain (logements, équipements de base) inscrites en zones U et AU dans le PLUi, et situées hors T0 du SCoT. Sur un potentiel de 37,1 ha alloués par le SCoT, le PLUi inscrit 40,8 ha dont 10,1 ha en réserve foncière. On observe également que dans ce volume (40,8 ha), 3 ha concernent des pôles d'équipements existants (zone US non affectée aux logements), et plus spécifiquement le cimetière d'Ensisheim (extension) et le pôle sportif existant à Oberentzen dont la localisation au regard du PPRI ne permet que des évolutions minimales.

Par ailleurs, au regard du SCoT et des besoins identifiés, des petites marges existent ; ces marges minimales au niveau des surfaces s'expliquent par la volonté de recherche de cohérence urbaine qui nécessite la prise en compte du parcellaire.

Aussi le projet de PLUi est compatible avec les orientations du SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon.

Au sein des sites d'extension urbaine, des densités minimales en nombre de logements par ha sont introduites dans les OAP, avec une typologie de logements (diversification de l'offre) :

- Au moins 25 logements à Ensisheim
- Au moins 23 logements/ha au sein du pôle relais
- Au moins 20 logements/ha au sein du pôle « villages ».

Ces densités minimales participeront sensiblement à la recherche de modération de la consommation d'espace. En effet, les moyennes observées aujourd'hui dans les différentes communes sont en-deçà de ces seuils.

Le même nombre de logements avec les densités observées actuellement au sein des différentes communes conduirait un besoin foncier complémentaire d'au moins 15 ha au sein du pôle relais et du pôle villageois et d'au moins 8 ha à Ensisheim. Aussi, les mesures introduites permettent une économie d'espace agricole ou naturelle d'au moins 23 ha, auxquelles s'ajoute la volonté de favoriser l'urbanisation intra-muros (potentiel pris en compte dans le calcul des besoins).

De plus, il convient de noter que, par rapport aux documents d'urbanisme applicables actuellement dans les communes, les zones constructibles en faveur du développement urbain ont été sensiblement réduites.

Ces options permettent la préservation des terres agricoles, activités fortement présentes dans le territoire de la CCCHR ainsi que la préservation des espaces naturels.

La répartition des possibilités de développement urbain et économique par pôles et par communes et la gestion des déplacements

La volonté de structurer fortement le territoire afin d'assurer un cadre de vie de qualité, en se calant sur l'armature urbaine du SCoT, se traduit également par la recherche d'un rapprochement entre lieux de vie (logements etc.) et lieux d'emplois (limitation des déplacements) :

- Plus de la moitié des logements futurs (54 %) seront à édifiés à Ensisheim, et plus de la moitié des surfaces réservées à l'activité se situe à Ensisheim (près de 74 % des surfaces hors T0 du SCoT et 61 % des surfaces hors autorisation d'urbanisme délivrée).
- Près de 19 % des sites d'activités futurs (hors T0 du SCoT) se situent au sein du pôle relais, qui est appelé à accueillir près de 33 % des logements futurs, répartis sur 5 communes. La répartition au sein de ces 5 communes tient également compte de cette recherche de cohérence : la partie Nord de ce pôle, qui concentre l'essentiel des surfaces affectées au développement économique, concentre également l'essentiel des possibilités d'extension en faveur des logements (Niederhergheim, Oberhergheim). Le pôle relais est desservi par 2 échangeurs sur l'A35.
- Le pôle « villages » concentre 7 % des surfaces affectées au développement économique et est appelé à accueillir près de 13 % des logements à édifier. Au sein de ce pôle, seule une commune est directement desservie par un demi-échangeur (orienté Nord) : Meyenheim. C'est pourquoi, au sein du pôle « villages », le PLUi prévoit d'y concentrer près de 43 % des surfaces en faveur du développement urbain et 64 % des surfaces affectées au développement économique. Les besoins futurs éventuels liés à la base militaire, sont également à prendre en compte.

Outre la volonté de concilier au mieux lieu d'emploi et lieu d'habitat, le PLUi s'inscrit dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux :

- Le PLUi privilégie les formes urbaines compactes afin de faciliter/favoriser le développement d'alternatives à la voitures individuelles (déplacements cyclables, piétons, transport en commun) ;
- L'intégration de mesures de densité minimale de logements à l'hectare au sein des zones d'extension constitue également une mesure favorisant le développement des transports en commun ;
- La préservation des emprises ferrées et la proximité de la plupart des sites d'extension répondent à la même préoccupation d'amélioration à terme de l'offre en transport en commun ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte les déplacements doux et les connexions tous modes avec les réseaux existants ;
- Des emplacements réservés sont créés pour la mise en place d'aires de covoiturage ;
- Les sites d'activités majeurs sont situés à proximité des échangeurs autoroutiers de manière à limiter le transit au sein des agglomérations ;
- Le pôle d'ancrage (Ensisheim) est une ville carrefour ; le PLUi prend en compte le projet d'amélioration de la liaison Est-Ouest inscrite dans le SCoT RVGB dont la première tranche (liaison A 35-RD201) a fait l'objet d'une DUP ;
- Le PLUi prend également en compte la problématique de stationnement des voitures et des vélos (dispositions réglementaires par zone).

Le bilan global des surfaces

Au total, 22 ha inscrits en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future dans les documents d'urbanisme applicables ont été reversés en zone agricole ou en zone naturelle dans le PLUi.

Par ailleurs, certains secteurs occupés par des équipements publics étaient inscrits en zones naturelles ou agricoles dans les documents d'urbanisme applicables et reclassés en zone urbaine (US) dans le projet de PLUi (pôles sportifs de Réguisheim et Oberentzen par exemple).

Aussi, en prenant en compte ces éléments, le PLUi réduit les surfaces urbanisables de plus de 25 ha. Ajouté aux efforts de modération de la consommation d'espace liés à l'intégration de mesure de densité minimale du nombre de logements à l'hectare (cf. plus haut/densité), les options du PLUi permettent une économie d'espace de plus de de 40 ha.

1.3.3. Justifications des autres orientations

1.	Orientations en matière de développement économique et de communications	
1.1.	Orientations en matière de développement économique	
	Orientations du PADD (résumé)	Justifications
A.	Accueillir des activités économiques au sein du tissu urbain (mixité fonctionnelle)	Au sein du tissu urbain classique, les activités économiques seront autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitations notamment, de manière à assurer une mixité fonctionnelle.
B	Renforcer et organiser l'offre foncière en vue du développement économique et des emplois	<p>Le développement économique, au sein de ce Territoire, constitue un enjeu majeur au regard de son positionnement géographique.</p> <p>Le contexte lié au process « post-Fessenheim » est également à prendre en compte afin d'assurer une conversion économique de l'ensemble de la zone d'emplois.</p> <p>Aussi, au sein du PLUi, l'offre foncière sera calibrée en prenant en compte le cadre du SCoT RVGB, avec une hiérarchisation des sites d'activités de manière à proposer une offre complémentaire à l'échelle du territoire et en phase avec l'armature urbaine. Trois types de ZA seront mise en œuvre (cf. chapitre 1.3.2.)</p> <p>Le PADD prévoit également la prise en compte des besoins spécifiques des établissements d'activités (parfois imbriqués dans le tissu bâti) aujourd'hui implantés dans le territoire, de manière à ne pas le mettre en difficultés, et pour pérenniser ces implantations.</p> <p>Le PADD, à travers ses orientations permet le développement des énergies renouvelables, position par ailleurs conforter par les dispositifs « post-Fessenheim ».</p> <p>Le renforcement de l'appareil commercial du Territoire est préconisé afin d'améliorer l'offre de services aux habitants. Ce renforcement se fera dans le respect de l'armature urbaine, avec le renforcement de la polarité d'Ensisheim, en assurant une vitalité des commerces dans les villages, et la mise en place à Niederentzen d'un pôle de services à dominante commerciale, complémentaire à Ensisheim.</p> <p>Le site militaire est implanté au sein du territoire, à Meyenheim. Le PADD permet une évolution du site en fonction des besoins des activités militaires ainsi que la mise en place d'activités si besoin.</p>

		En outre, le PADD intègre un certain nombre d'éléments qualitatifs à prendre en compte afin d'optimiser la bonne intégration des sites dans l'environnement (accessibilité, limitation de l'imperméabilisation, mutualisation de stationnement lorsque cela est possible).
C	Renforcer l'offre touristique, culturelle et de loisirs	Le positionnement du Territoire, entre le massif vosgien, le piémont viticole et l'Allemagne, son patrimoine, ses équipements (circuit automobile, golf...) militent en faveur du développement de la filière touristique. Le développement de cette filière est également préconisé par le SCoT Rhin Vignoble Grand-Ballon approuvé.
D	Conforter et accompagner les activités agricoles et sylvicoles	L'activité agricole imprègne fortement le territoire ; le PADD préconise le développement de la filière agricole et la préservation des terres agricoles en proscrivant tout mitage de l'espace agricole par l'urbanisation et en intégrant les besoins du monde agricole. La concertation avec le monde agricole a permis la définition de secteurs agricoles constructibles, à vocation agricole.
E	Encadrer l'exploitation de gravières	Plusieurs sites graviérables sont présents sur le territoire ; le PADD permet les activités graviérables à condition que ces dernières soient en phase avec le schéma des carrières et le SCoT RVGB.

1.2. Orientations en matière de communications

A.	Garantir à long terme une bonne connexion de la CCCHR aux flux régionaux et transfrontaliers	<p>Une des orientations du PADD consiste à préserver l'emprise ferrée afin de maintenir la possibilité de raccorder ce territoire au TC à l'avenir (site propre, réouverture d'une ligne).</p> <p>L'objectif consiste à garantir une bonne connexion du territoire aux réseaux régionaux et transfrontaliers.</p> <p>L'amélioration des liaisons routières Est-Ouest à hauteur d'Ensisheim préconisée par le SCoT (liaison Guebwiller-Allemagne) permettra de renforcer la fonction de pôle d'ancrage d'Ensisheim et d'assurer une bonne gestion des flux à Ensisheim.</p> <p>L'amélioration des conditions de circulation tous modes confondus (voitures, transports en commun, modes doux) permettra de sécuriser les déplacements, d'améliorer la desserte, de fluidifier la circulation, d'organiser la cohabitation entre les différents modes de transports et donc favoriser les alternatives à la voiture et l'intermodalité.</p>
B1	Renforcer les modes de déplacements alternatifs à la voiture : accompagner les transports en commun, les aires de co-voiturage	<p>L'amélioration de l'offre en matière de transport en commun participera à la réduction des gaz à effet de serres et offrira à la population une alternative en matière de déplacements.</p> <p>La mise en place d'aires de covoiturage répond au même objectif.</p>

B2	Renforcer les modes de déplacements alternatifs à la voiture : développer les modes doux	Le développement des modes doux (vélo, marche) répond à plusieurs enjeux : environnementaux (qualité de l'air), de santé, de qualité de vie, de paysage, d'accessibilité et de bon fonctionnement urbain. Les enjeux en la matière sont forts aussi bien en termes de déplacements de proximité (améliorer le maillage vers les pôles d'équipements, les écoles, les pôles d'emplois etc.) qu'en matière de déplacements de loisirs (reliés les eurovélos etc.). Les liaisons cyclables se sont fortement développées dans le territoire ces dernières années.
C	Développer les communications numériques	Le déploiement des communications numériques (Très Haut Débit via fibre optique) est à la fois un enjeu pour les habitants et un élément d'attractivité indispensables pour les entreprises qu'il est important de mettre en œuvre. Des objectifs en ce sens sont notamment inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.

2.	Orientations concernant les politiques d'urbanisme, de l'habitat et des équipements	
	Orientations du PADD	Justifications
A	Répondre au besoins de logements dans le respect de l'armature urbaine	Le renforcement de l'offre en logements sur le territoire de la CCCHR devra se faire de manière organisée et structurée afin de conforter et renforcer le pôle d'ancrage et l'armature urbaine préconisée pour le territoire. Conforter la place de pôle d'ancrage d'Ensisheim permettra de limiter les mobilités longues par le rapprochement entre les lieux de résidence, d'emplois et d'équipements. C'est pourquoi le PADD prévoit qu'au moins la moitié des besoins futurs en logements sera édifiée à Ensisheim.
B	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande afin de permettre un parcours résidentiel complet et pour répondre à l'ensemble des besoins	La volonté de développement s'appuie sur un scénario « d'équilibre » consistant à assurer un développement résidentiel en adéquation avec le développement économique préconisé, en l'encadrant, et en tenant compte des besoins en matière d'équipements et qualité de vie des habitants. Le PADD prévoit un accroissement de population de plus de 2500 habitants sur une échelle de 20 ans, avec un taux d'évolution autour de 0,8 % par an. Dans ce cadre, et en s'inscrivant dans les orientations du SCoT RVGB près, d'une centaine logements sont à édifier/mobiliser par an pour répondre à l'accueil de population nouvelle, pour répondre au phénomène de desserrement des ménages et pour répondre aux besoins spécifiques (population plus âgée etc.). Ce développement se réalisera en tenant compte des grands enjeux nationaux : gestion économe de l'espace (privilégier la densification et la reconversion des friches, densité des opérations d'extension), rénovation de l'habitat et performance énergétique, diminution de la vacance, mixité urbaine et sociale, diversité de l'offre de logements ; tout en tenant compte du contenu du SCoT.

C	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics	Pour le respect du paysage et de la typicité locale, pour l'attractivité du territoire et le développement de la filière touristique, ainsi que pour la mise en valeur du patrimoine (monuments historiques, édifices remarquables, parcs et jardins remarquables, biodiversité), le PLUi est appelé à encadrer le développement urbain pour la valorisation du cadre de vie dans une perspective de développement durable.
D	Assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population	Il conviendra d'assurer une adéquation entre le niveau d'équipements et le développement démographique. Plus particulièrement, les équipements nécessaires à l'enfance (école, périscolaire...) sont à adapter. Afin de conforter la fonction de pôle d'ancrage de la ville d'Ensisheim, les équipements d'intérêt supra communal s'y implanteront de manière préférentielle. Le territoire comprend également de grands équipements à fort rayonnement (golf de Biltzheim/Rouffach, Anneau du Rhin) ; l'évolution de ces équipements est encadrée par le PLUi.

3. Orientations en matière de développement durable respectueux de l'environnement		
	Orientations du PADD	Justifications
3.1.	Protéger durablement les espaces naturels et forestiers	Dans un objectif de développement durable, de protection des grands équilibres et de la biodiversité, de valorisation paysagère et cadre de vie, le PLUi protège l'essentiel des espaces naturels et forestiers. L'objectif consiste à éviter toute fragmentation et cloisonnement de l'espace et d'apporter une attention particulière aux liaisons entre les différents milieux naturels de manière à optimiser la biodiversité.
3.2.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	Une attention particulière est également portée aux ripisylves afin d'en protéger la valeur écologique, ainsi qu'à la trame verte interne au tissu bâti.
3.3.	Valoriser les paysages	L'objectif de valorisation paysagère se traduit dans le PADD au travers de plusieurs orientations : maintien des coupures vertes entre les villages (qui ne sont pas conurbés), valorisation des entrées de villes, fixation claire de limite à l'urbanisation, prise en compte des spécificités urbaines (patrimoine, morphologie urbaines), prise en compte des éléments d'appui tels que les boisements le longs des cours d'eau etc. L'objectif étant la valorisation paysagère du territoire et le maintien de la structure des grands paysages.
3.4.	Prendre en compte les risques naturels, assurer une bonne gestion des ressources naturelles	La CCCHR est notamment concernée par le risque d'inondation. Le PLUi doit prendre en compte l'ensemble des prescriptions des PPRI de l'III et de la Thur. Le développement durable préconisant dans le PADD nécessite une prise en compte des risques connus ainsi qu'une bonne gestion des ressources naturelles.

1.4. Articulation et compatibilité du SCoT avec le PLUi

L'articulation et la compatibilité avec le SCoT sont déjà explicités dans les autres chapitres du présent rapport. En outre, dans les tableaux du PADD chacune des orientations du PLUi est rattachée, pour information, aux chapitres correspondant du document d'orientation du SCOT.

Au regard de certains questionnements lors de la consultation sur le PLUi arrêté (bien que l'ensemble des organismes consultés ont émis un avis favorable), il a été décidé d'intégrer un chapitre supplémentaire afin de détailler davantage la compatibilité entre le PLUi et le SCoT, en reprenant des extraits des analyses et observations effectuées par les instances du SCoT sur le projet arrêté :

THEMATIQUE 1

Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

(...)

Le projet de la CCCHR est cohérent et entend parfaitement intégrer le principe d'armature urbaine du SCoT. Pour davantage de cohérence dans son projet de développement, le projet de l'intercommunalité est très bien contextualisé.

Le SCoT donne un axe prioritaire au lien entre urbanisme et déplacement. L'articulation se fera principalement :

- *Dans l'organisation des trames douces en faveur des piétons et cyclistes, ce qui permettra de réduire les trajets automobiles de courte distance,*
- *Dans la mise en place d'une offre de transports alternatifs à la voiture.*
- *Dans le développement d'une urbanisation plus compacte et plus propice aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l'importance environnementale de ces pratiques.*

La CCCHR prend les mesures nécessaires pour intégrer ces enjeux. En effet, dans le PADD il est par exemple inscrit que la Communauté de Communes souhaite limiter les nuisances et gaz à effet de serre en développant les modes de déplacement alternatifs, ou encore assurer une bonne accessibilité aux grands pôles d'emplois et d'équipements.

Nous relevons également que l'organisation des zones à urbaniser sera réalisée de façon connectée au réseau viaire existant, ce qui permettra d'améliorer la circulation entre les différentes zones. Les OAP sont présentées de manière très détaillées et prévoit ces principes de déplacement.

(...)

THÉMATIQUE 2

Orientations générales en matière de logement

(...)

Le SCoT souligne la compatibilité du projet à l'échelle intercommunale.

Dans le cas d'un PLUi, la possibilité est laissée d'adapter la répartition des superficies octroyées par commune. Il est en effet précisé dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT que dans le cas d'un EPCI doté d'un PLU Intercommunal, celui-ci a la possibilité d'adapter la répartition des superficies par commune prévues par le SCoT. Il en est de même pour les réserves foncières.

Le parc de logements constitue un enjeu majeur pour le territoire. D'une part, il répond aux besoins d'accueils des habitants et sa diversité participe à son attractivité. D'autre part, il porte l'objectif de mixité sociale et générationnelle.

Le projet de la CCCHR repose sur un besoin de production d'environ 1 841 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil des habitants supplémentaires mais également les facteurs démographiques récents, tels que la décohabitation, le desserrement de ménages et l'augmentation de l'espérance de vie.

Pour mettre en œuvre ce projet, la commune s'appuie sur les potentialités offertes par le territoire :

- *Mobiliser environ 119 logements vacants (soit 6 % des besoins).*
- *Densifier les zones urbaines, avec environ 916 logements. L'exploitation des dents creuses et la reconquête des friches permettra cela.*

Par conséquent, les dispositions offertes par le PLUi permettent de construire près de 56 % des logements en densification ce qui est tout à fait notable.

L'ambition de la CCCHR de prévoir de construire autant de nouveaux logements en densification, grâce à la mobilisation des dents creuses et de friches (Oréades) est plus vertueuse que ce que recommande le SCoT avec 30 %. Le SCoT félicite cette ambition et complimente également la revalorisation de l'ancienne friche des Oréades comprenant un programme important de construction de logements.

Les capacités offertes par le PLUi, supérieures à celles prévues par le SCoT, sont par conséquent adaptées aux besoins en termes de logements et permettent de faire face aux besoins futurs du territoire de la CCCHR.

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire en répondant aux besoins d'accueil des habitants, et à son attractivité du fait de sa diversité. Il porte également l'objectif de mixité sociale et générationnelle. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitats (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). Le SCoT souligne que le projet de la communauté de communes répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. La CCCHR a la volonté d'améliorer l'équilibre entre les différentes formes d'habitat pour répondre aux besoins en logements de populations spécifiques (offre locative notamment, pour les jeunes ménages).

Tous les secteurs soumis à une OAP permettent d'atteindre les objectifs de diversification du parc de logements à travers des prescriptions qui s'imposent dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs. Le SCoT souligne le travail minutieux effectué sur les OAP afin de répondre aux exigences de celui-ci.

(...)

THÉMATIQUE 3 **Les orientations générales en matière économique**

(...)

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en termes d'emplois. Le développement des secteurs identitaires, filières agricoles et touristiques, est privilégié. L'activité militaire présente sur le territoire représente également des besoins et des bénéfices économiques.

- *Les pôles d'ancrage, et plus particulièrement Ensisheim, s'installe en tant que pôle de services, de commerces et d'emplois dans l'armature urbaine.*
- *Le pôle relais en devenir est constitué de communes possédant des fonctions de premier niveau de proximité, et bénéficiant de capacités de développement économique supérieures à celles des villages.*
- *Les villages ont des équipements plus locaux, que ce soit en termes de services, de commerce ou d'emplois.*

=traduit dans les différents types de zones, le règlement du PLUi et OAP

Le PLUi tient compte des vocations préférentielles de ces zones qui sont prévues par le SCoT et il permettra de poursuivre le développement de ces zones. La Communauté de Communes entend cibler davantage des activités répondant aux besoins économiques.

(...)

THÉMATIQUE 4

Les orientations générales en matière d'environnement

Le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle 2 en définissant les conditions de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers la définition de sa trame verte et bleue. Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.

Trame verte et bleue

Afin de préserver la biodiversité sur le territoire, le SCoT affirme sa volonté de protéger les espaces de « nature remarquable » qui constituent les réservoirs de biodiversité, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte et est reconnue par des dispositifs de protection ou des inventaires régionaux.

La CCCHR a souhaité créer une OAP dédiée à la trame verte et bleue, et le SCoT l'en félicite vivement. Celle-ci se divise en deux axes :

- Préserver et renforcer les boisements linéaires le long des cours d'eau et assurer le principe de connexion entre les différents milieux naturels (corridors écologiques)
- Valoriser les éléments d'appui de la trame verte et bleue

Le PLUi contribue de manière active à la protection de ces espaces et prend des mesures afin de préserver et mettre en valeur ces ressources environnementales.

Trame paysagère

La CCCHR présente un patrimoine architectural et urbain riche. Il en est de même pour le patrimoine naturel. Préserver ce patrimoine est un enjeu majeur.

Les OAP, de quelque nature qu'elles soient, prennent en compte le traitement des interfaces entre les différentes zones du PLUi, afin de garder une cohérence paysagère.

Prise en compte du réchauffement climatique et des enjeux en matière de développement durable

Le SCoT fixe deux grandes orientations :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique,
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est de consommer mieux en économisant de l'énergie et de produire autrement en préservant l'environnement.

Le SCoT apprécie que la communauté de communes ait mis en place une véritable politique tournée autour de la transition énergétique et notamment dans le domaine de l'habitat. On peut citer par exemple la valorisation, l'utilisation et le développement des énergies renouvelables (biomasse, filière bois, énergie solaire etc) au sein du territoire.

Par ailleurs, la CCCHR fait partie d'un territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV). Le territoire de la CCCHR, au travers de l'initiative de certaines communes, a engagé des actions en matière d'économie d'énergie, comme la modernisation de l'éclairage public, la réfection de bâtiments publics aux normes BBC, ou encore des itinéraires cyclables...). Dans le cadre de TEPCV, d'autres actions sont portées par le PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon notamment, comme le

développement des énergies renouvelables (énergie photovoltaïque, chauffe-eau solaire, chaufferies bois, etc.)

Dans les OAP, des recommandations en matière de développement durable sont clairement indiquées, par exemple :

- *Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive*
- *Tendre vers la haute qualité environnementale*
- *Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux*
- *Conception bioclimatique des constructions*
- *Accompagnement végétal des fronts urbains*
- *Aménagement d'espaces verts*
- *....*

Le projet de la Communauté de Communes démontre que l'on peut concilier préservation, valorisation du patrimoine et principes de qualité environnementale et de développement durable.

2. Le règlement écrit et la délimitation des zones

2.1. Justification des dispositions générales et réglementaires

Les dispositions générales du règlement écrit, liste les dispositions réglementaires communes à toutes les zones urbaines et à urbaniser. Le tableau suivant recense ces dispositions et les justifie.

Règle de recul spécifique pour les piscines

Les bassins des piscines de plus de 10 m² et installés plus de 3 mois par an s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Les couvertures de piscine et les dispositifs de sécurité liés à la mise en place d'une piscine sont soumis aux mêmes règles de recul que les bassins de piscine et ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Le long des routes départementales des reculs différents de ceux mentionnés ci-dessus peuvent être imposés pour des motifs de sécurité.

Cette règle permet de maintenir une zone tampon de sécurité entre les piscines et les limites parcellaires et les voies.

Infrastructures et ouvrages

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires sont autorisés dans toutes les zones.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles d'implantations sont libres.

Cette règle permet la mise en place et les travaux liées aux infrastructures et ouvrages dans toutes les zones.

Gazoduc

Les contraintes liées au gazoduc devront être prises en compte.

La présence de ce type d'infrastructures génère des servitudes et contraintes à prendre en compte.

Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la Communauté de Communes, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques et les équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLUi autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz.

Ces dispositifs et travaux sont autorisés dans toutes les zones du PLUi.

Périmètre de captage AEP

Il est rappelé que dans les espaces concernés, les prescriptions des arrêtés préfectoraux s'appliquent.

Dispositions relatives aux périmètres des ICPE agricoles

La construction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, dans les périmètres réciprocity définis autour des exploitations agricoles, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture. Les périmètres figurant pour information sur le plan de zonage sont susceptibles d'évoluer.

Prise en compte du porter à connaissance « risque de remontée de nappe dans le bassin potassique » à Ensisheim

Un plan de prévention est en cours d'élaboration ; le porter à connaissance est annexé au PLUi.

2.2. Justifications des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent et justifient l'ensemble des articles composant le règlement écrit du PLUi.

Il est précisé pour chaque article :

- les zones et secteurs concernés par l'article,
- les raisons pour lesquelles les articles ont été retenus,
- les spécificités locales qui justifient la mise en œuvre des règles.

2.2.1. Section 1 : usage des sols et destinations des constructions

Les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (**articles 1 et 2**) permettent d'encadrer les utilisations du sol futures et de définir les différentes destinations possibles.

Ils permettent d'organiser la répartition géographique et la coexistence des fonctions urbaines au sein des zones en tenant compte des particularités de chacune.

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Interdire les usages du sol et destinations incompatibles avec la zone.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant les activités non compatibles avec les habitations dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC).

Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Autoriser certains usages du sol et destinations en définissant les conditions.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- La construction de logements en zones à vocation d'activités (UE), doit être assujettie à des conditions particulières (type d'activité autorisé, selon les sous destinations.). - Le PLUi différencie au sein des zones urbaines, les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (US, UM et UE).

2.2.2. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les **articles 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9** règlementent les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions. Ils permettent d'établir les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (volumétrie, positionnement sur la parcelle, caractéristiques architecturales) ainsi que de définir la vocation des espaces non bâtis autour des constructions (espaces libres de plantation, aires de stationnement).

Ces articles ont vocation à assurer la qualité et l'homogénéité des constructions au sein des zones, dans un objectif de préservation du cadre de vie, de respect des paysages et des formes urbaines existantes, mais également dans une optique de développement durable (densité des constructions, maintien de l'ensoleillement, limite de l'artificialisation des sols, maintien d'espaces végétalisés, ...).

Volumétrie et implantation des constructions :

Article 3 : Hauteur des constructions

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf les zones UM et US
Pourquoi l'article a été retenu	La définition des hauteurs de constructions permet de concilier la bonne cohabitation entre les volumes neufs et l'existant et le respect du paysage (mise en œuvre d'une ligne de ciel harmonieuse), la mixité urbaine (habitat individuel, collectif, activités, ...) est un levier de densité au sein des zones.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Des règles spécifiques de hauteurs permettront de respecter la morphologie urbaine.

Article 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf les zones UM et US.
Pourquoi l'article a été retenu	Définir l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques permet d'assurer le bon fonctionnement de la circulation sur la voirie, la sécurité, le respect des implantations existantes et éventuels alignements de façades.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Les centres historiques fortement marqués par l'alignement du bâti, la préservation de cette typicité locale est un enjeu qui nécessite une telle réglementation.

Article 5 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf les zones UM et US.
Pourquoi l'article a été retenu	La définition de distances d'implantation par rapport aux limites séparatives permet de concilier l'ensoleillement des parcelles, la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	La préservation du caractère des centres anciens nécessite des règles qui permettent la construction sur limite.

Article 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf les zones UM et US.
Pourquoi l'article a été retenu	Règle permettant d'organiser l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle. Elle permet de favoriser la densité, tout en veillant au bon accès à chaque construction, par exemple par des véhicules de lutte contre les incendies.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Dans les zones résidentielles, de plus en plus d'annexes sont construites dont l'implantation doit être réglementée.

Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Article 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf les zones UM et US.
Pourquoi l'article a été retenu	Permet de définir les caractéristiques architecturales des façades, toitures, ainsi que les clôtures au sein de chaque zone afin d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- protection de certains bâtiments à Oberentzen, sur demande de l'UDAP lors de la révision du périmètre de protection des monuments historiques (procédure en cours).

	<p>Le centre ancien de la plupart des communes de la 3CHR bénéficient ou bénéficieront (procédure en cours) d'un périmètre délimité des abords, apportant une protection du patrimoine bâti.</p> <p>- En complément, plusieurs édifices tels que des porches, calvaires, chapelles... sont protégés dans le PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
--	--

Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions :

Article 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations et emprise au sol des bâtiments

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf les zones UM et US.
Pourquoi l'article a été retenu	Règle qui permet de concilier urbanisation et végétalisation (maintien d'une nature en ville) tout en limitant l'imperméabilisation des sols. La règle permet donc de favoriser le développement durable et la biodiversité mais possède également une finalité esthétique de valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Les constructions sensibles paysagèrement doivent être accompagnées de plantations pour assurer leur intégration dans le paysage (bâtiments d'activités, bâtiments agricoles, zones de stationnements, ...).

Stationnement :

Article 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Zones concernées par l'article	Toutes les zones (sauf UM et US), avec des dérogations en zones UA de manière à éviter tout blocage contre-productif notamment vis-à-vis du développement des commerces de proximité et la réhabilitation des bâtiments existants.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité, pour éviter toute gêne à la circulation ainsi que pour structurer et désencombrer l'espace public, cette règle permet d'imposer, lors de toute opération, la création d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins actuels en dehors des voies publiques.</p> <p>L'offre publique de stationnement n'est pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins actuels et futurs.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>

2.2.3. Section 3 : Equipements et réseaux

Les **articles 10 et 11** règlementent les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement.

Ils permettent de conditionner une construction, une implantation ou un aménagement à des conditions de desserte suffisantes par les réseaux, tant d'un point de vue des accès carrossables pour les véhicules que pour les réseaux divers d'eau, d'énergie et de communications numériques.

Ces règles sont primordiales pour des raisons de sécurité, de santé et de salubrité publique ; mais également pour éviter des dépenses publiques non maîtrisées de viabilisation de terrains. L'article 11 permet également d'assurer la couverture numérique du territoire.

Article 10 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones concernées par l'article	Toutes les zones sauf la zone UM.
Pourquoi l'article a été retenu	Cette règle permet de s'assurer que les voies de desserte des constructions et opérations présentent les caractéristiques nécessaires à leur bon fonctionnement (fluidité du trafic, cohabitation sécurisée des différents modes de déplacement, accès des véhicules de secours, etc.).
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones d'activités, les dimensions des voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds. - Les nouvelles opérations d'aménagements ne doivent pas provoquer d'engorgement du trafic ni porter atteinte à la sécurité routière, en interne comme en externe.

Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf la zone UM.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>L'article permet de conditionner les constructions à la présence des réseaux (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées ou système d'assainissement non collectif et le cas échéant, électricité, etc.) qui relèvent de la santé, de l'hygiène et de la salubrité publique.</p> <p>Il permet également d'encadrer la gestion des eaux pluviales lors des opérations, sujet important pour différentes raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger l'environnement et la qualité de l'eau, - favoriser une gestion séparée des eaux pluviales pour ne pas engorger le système d'assainissement communal. <p>D'autre part, la couverture numérique du territoire est un enjeu national et le PLUi se doit d'assurer sa mise en oeuvre sur la commune.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - L'assainissement collectif est préférable aux systèmes non collectifs qui doivent rester des solutions ponctuelles, c'est pourquoi il est nécessaire de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à leur raccordement au réseau collectif.

Prise en compte des zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

- La majorité des zones où le bâti est dispersé (A et N) n'est pas couverte par l'assainissement collectif, il faut donc y conditionner les constructions à la mise en place d'un système non collectif.
- Lorsque cela est possible, le PLU favorise l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou la mise en place d'un réseau séparatif le cas échéant dans les nouvelles opérations.

2.3. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLUi de la CCCHR classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long terme.
- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Tableau des superficies :

Zone/secteur	Surfaces en ha	% surface territoire
Total « U »	1326 dont 378,9 pour la base militaire	9,6%
Total « AU »	127	0,9%
Total « A »	8051	58,7%
Total « N »	4221	30,8%
Total territoire	13725	100,0%

2.3.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

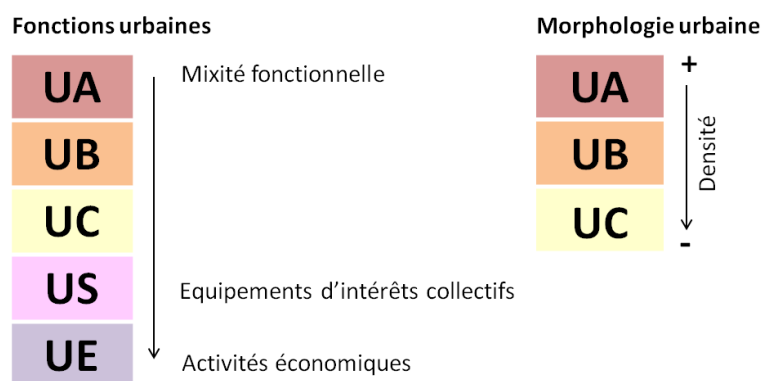
Le PLUi distingue 6 types de zones urbaines :

- **La zone UA (UAe et UAe1 à Ensisheim)** : centre ancien dense à vocation mixte ;
- **La zone UB** : extensions urbaines (tissu bâti autour du centre ancien) à Ensisheim à vocation mixte, de moyenne densité ;
- **La zone UC** : extensions les plus récentes, à vocation mixte mais à dominante d'habitat dans les villages et le pôle relais ;
- **La zone UE** : zones à vocation d'activités économiques ;
- **La zone US** : zones à vocation d'équipements d'intérêts collectifs.
- **La zone UM** : comprend le site militaire.

Elles se répartissent sur la commune au travers du PLU de la manière suivante :

Zone/secteur	nombre	surface en ha
UA	9	117,6
UAe	1	15,6
UAe1	1	0,5
Sous-total UA	11	133,7
UB	10	172,4
UBm	1	32,2
Sous-total UB	11	204,6
UC	24	241,25
UCa	4	21,6
UCb	1	1,3
UCc	1	0,5
Sous-total UC	30	264,6
UE1	1	73,7
UE2	3	87,9
UE2s	1	21,5
UE3	5	23,5
UEa	1	37,4
UEa1	1	2,4
UEb	2	2,4
UEc	2	7,5
UEg	1	3,5
UEg1	2	17,7
UEg2	2	3,7
UEr	2	2,4
Sous-total UE	23	283,4
Sous-total US	20	61,7
Sous-total UM	1	378,9
Total «U»	169	1326,9

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions présentes et la morphologie urbaine.



A l'exception des zones spécifiques dédiées aux équipements publics (**US**), militaires (**UM**) et aux activités économiques (**UE**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement. Ainsi les zones UA ,UB et UC deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.

La zone UA

- Délimitation et caractéristiques

La zone UA et le secteur UAe (centre de la commune d'Ensisheim) correspondent au centre ancien de chacune des communes de la CCCHR : Ces secteurs ont été délimités en s'appuyant sur l'étude sur la morphologie du bâti (tissu urbain spécifique).



Zone/secteur	nombre	surface en ha
UA	9	117,6
UAe	1	15,6
UAe1	1	0,5
Sous-total UA	11	133,7

A Ensisheim, un sous secteur UAe1 a été délimité autour d'un pôle hôtelier existant afin d'adapter les possibilités d'évolution au regard du contexte.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Accueillir des activités économiques au sein du tissu urbain (mixité fonctionnelle)

Maintien de la vitalité commerciale des centres urbains et villages

Renforcer l'offre touristique

ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS

Améliorer les conditions de déplacements tous modes, poursuivre la sécurisation des traversées d'agglomérations

Développer les offres alternatives à la voiture : développement des transports en commun ; favoriser et sécuriser les déplacements doux

Adapter les politiques de stationnement

Développer les communications numériques

ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT

Assurer une bonne intégration des constructions dans le site, valoriser les fronts urbains, préservation d'espace de respiration (trame verte interne)

Valoriser le cadre de vie et les espaces publics

Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale

ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Conforter les fonctions de centralité et l'armature urbaine

Assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et futurs

Favoriser la mixité fonctionnelle

ORIENTATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

Valoriser les fronts urbains

Valoriser le cadre de vie

Prise en compte de la morphologie du bâti existante

Préserver une trame verte interne au bâti

Ainsi, la zone **UA** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. La zone **UA** (**intitulé UAe** à Ensisheim du fait de son caractère de ville et des règles particulières qui en découlent (hauteur etc)) correspondant aux cœurs historiques des 9 communes. L'objectif du PLUi est double : il s'agira de préserver la morphologie urbaine spécifique (traits identitaires et patrimoniales des communes) et de renforcer la vitalité (fonctions de centralité).

Il conviendra d'encadrer les évolutions afin de garantir une bonne intégration des futures constructions. La valorisation du cadre de vie et des espaces publics est un objectif tout à fait stratégique pour cette zone urbaine.

Afin de répondre aux besoins de la commune, la zone **UA** et le secteur UAe continuera d'accueillir une offre de logements diversifiés assurant la mixité urbaine et sociale nécessaire ainsi que des services.

Enfin, en encourageant la valorisation urbaine et l'optimisation foncière, la zone **UA** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions** (UA 1 et UA 2) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation.

En effet, dans un souci de vitalité de l'espace urbain central, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du PLU autorise l'accueil de commerces, services, voire d'activités économiques, susceptibles de renforcer l'animation et l'attractivité de la zone UA.

Les articles réglementant **la volumétrie et l'implantation des constructions (UA 3, UA 4, UA 5 et UA 6)**, répondent à l'objectif de conciliation entre prise en compte de la morphologie urbaine, sécurité et bon fonctionnement urbain.

Les règles de hauteur ont été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques de la zone (**UA 3**).

Au sein des 8 villages, le nombre maximal de niveaux est limité à 3 (ce qui correspond au bâti observé). A Ensisheim, des bâtiments plus hauts sont implantés, c'est pourquoi le nombre maximal de niveaux est fixé à 4 (secteur AUe). Toutefois, selon les îlots, les hauteurs des ensembles bâtis sont parfois inférieures. Dans ce cas, il conviendra d'en tenir compte et de modérer la hauteur maximale en fonction de ce contexte.

Dans le secteur UAe1, les hauteurs maximales sont fixées à 6 niveaux afin d'optimiser l'évolution du bâti existant.

L'article **UA4** régleme nte l'édification des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions à l'alignement architectural sont obligatoires en cas d'alignement architectural existant afin de maintenir une cohérence et une structuration des fronts urbains. En cas d'absence d'alignement architectural, les constructions devront être implantées sans former de saillie ou de retrait important par rapport à la voie, pour des motifs paysagers et de structure urbaine.

L'article **UA 5** régleme nte l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à maintenir les typicités du tissu bâti ancien, c'est pourquoi les possibilités de constructions sur limites séparatives sont autorisées. En cas de construction en retrait de la limite, un recul d'au moins 3 mètres est demandé pour des raisons sanitaires.

Les règles de l'article **UA 6** ont pour objet de garantir un ensoleillement des bâtiments à usage d'habitation et de garantir l'accès aux secours.

Les prescriptions de l'article **UA 7** du règlement (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération.

Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour des raisons patrimoniales, les toitures plates ne sont autorisées, au sein du corps principal du bâtiment d'habitation que si elles sont végétalisées ou si elles constituent des éléments d'accompagnement de la construction principale.

On entend par corps principal à usage d'habitation, la structure principale du bâtiment comprenant des logements.

Par ailleurs, pour les communes non couvertes par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (Biltzheim, Munwiller et Oberhergheim), une pente de toiture est fixée (entre 45° et 55°). Ces éléments ont pour objectif la valorisation et le maintien de l'identité des centres des communes.

Par ailleurs, 3 groupes de corps de ferme à Oberentzen sont protégés et font l'objet de prescriptions réglementaires, suite à la demande de l'UDAP dans le cadre de la révision du périmètre Monument Historique.

A Ensisheim, certains parcs et jardins historiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage devront être mis en valeur et entretenus.

Des règles spécifiques de végétalisation des espaces libres sont données pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Ces mesures permettent d'éviter une imperméabilisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UA 9**).

L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique, qui n'a pas le potentiel pour absorber tous les besoins actuels et futurs. En revanche, des dérogations sont introduites dans tous les centres anciens pour ce qui concerne les commerces de proximité (de moins de 300 m²) au sein de bâtiments existants (implantation par changement

de destination ou extension d'un commerce existant). L'objectif consiste à faciliter le développement des commerces de proximité.

A Ensisheim, une dérogation concernant la création de logements au sein des volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLUi a également été introduite afin d'y faciliter la création de logements et d'optimiser au mieux le potentiel du bâti existant.

Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les voies d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11).

Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

Afin de faciliter la collecte des déchets, il est demandé qu'en cas de constructions nouvelle de logement collectif, un local ou une aire soit aménagé pour le stockage des poubelles.

La zone UB

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UB** correspond aux extensions urbaines entourant le centre historique de la ville d'Ensisheim. Afin d'optimiser l'utilisation du potentiel urbain, les zones UB et UC du PLU applicable ont été fusionnées.

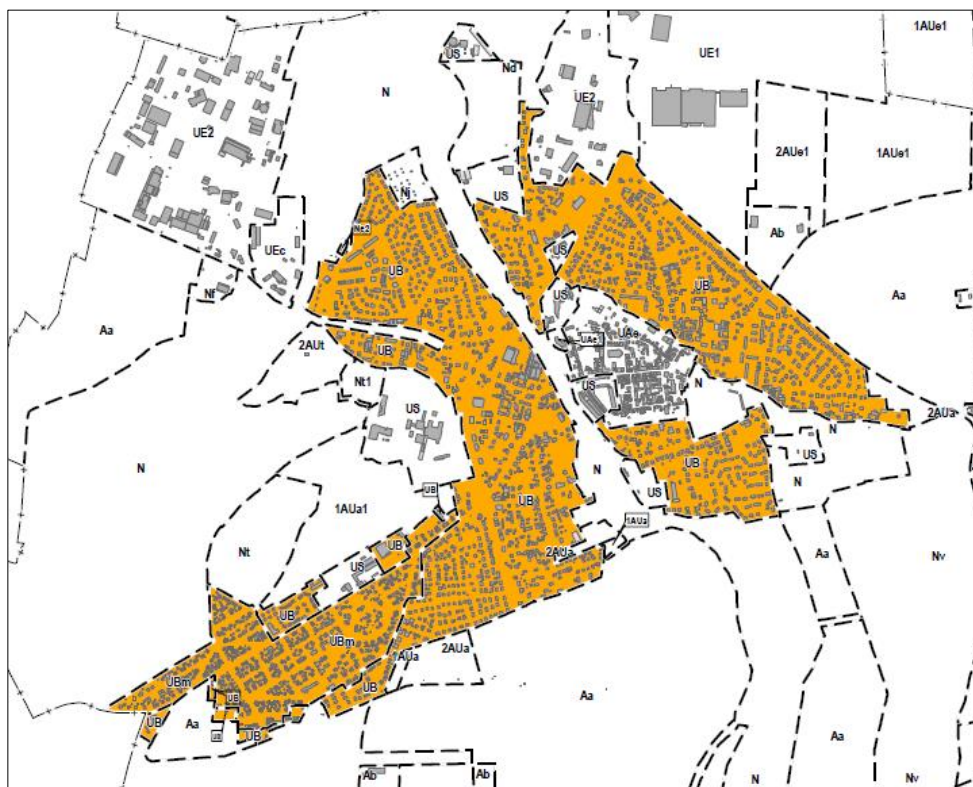
Aussi, outre la forte mixité fonctionnelle (établissements d'activités, équipements, logements etc), on y trouve une diversité des formes d'habitat : maisons individuelles, maisons de ville, immeubles collectifs, habitats individuels groupés, villas. Il convient de noter que les grands secteurs d'équipements (pôles) sont inscrits dans le PLUi en zone US.

La zone UB comprend :

- Un secteur **UBm** correspondant au périmètre de la cité minière Sainte-Thérèse. Concernant ce secteur UBm, des règles particulières sont introduites afin de sauvegarder certaines caractéristiques de la cité.

Zone/secteur	nombre	surfaces en ha
UB	10	172,4
UBm	1	32,2
Sous-total UB	11	204,6

Périmètre de la zone UB à Ensisheim :



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Accueillir des activités économiques au sein du tissu urbain (mixité fonctionnelle)

Maintien de la vitalité commerciale des centres urbains et villages

Renforcer l'offre touristique

ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS

Améliorer les conditions de déplacements tous modes, poursuivre la sécurisation des traversées d'agglomérations

Développer les offres alternatives à la voiture : développement des transports en commun ; favoriser et sécuriser les déplacements doux

Adapter les politiques de stationnement

Développer les communications numériques

ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT

Assurer une bonne intégration des constructions dans le site, valoriser les fronts urbains, préservation d'espace de respiration (trame verte interne)

Valoriser le cadre de vie et les espaces publics

Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale

ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Conforter les fonctions de centralité et l'armature urbaine

Assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et futurs

Favoriser la mixité fonctionnelle

ORIENTATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

Valoriser les fronts urbains

Valoriser le cadre de vie

Prise en compte de la morphologie du bâti existant

Préserver une trame verte interne au bâti

Ainsi, la zone **UB** répond à plusieurs objectifs du PADD, objectifs cohérents avec la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale qui caractérise la zone.

La zone **UB** doit également répondre à d'importantes fonctions résidentielles, qui nécessitent de fait des orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat. Tout comme en zone UA, il s'agira de privilégier le renouvellement urbain, mais également d'encadrer les développements urbains futurs. En effet, la densification des espaces bâtis doit être maîtrisée et doit s'effectuer dans un objectif d'amélioration du cadre de vie et de bon fonctionnement de l'espace urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. En effet, afin de développer la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine de la zone UB, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du PLUi autorise l'accueil de commerces, services, voire d'activités économiques (si compatibilité avec le voisinage d'habitations).

Les articles réglementant **la volumétrie et l'implantation des constructions (UB 3, UB 4, UB 5 et UB 6)** ont été conçus afin de permettre une densification maîtrisée qui respecte les morphologies existantes et le cadre de vie.

Les règles de hauteur ont été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques moyenne observées de la zone (**UB 3**). Dans la cité minière (**UBm**) les hauteurs existantes devront être conservées afin de protéger ce patrimoine urbain caractéristique de l'histoire et du développement de la ville.

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux RD. Le long de la RD 201 (voie à circulation plus importante, hors zone 50 km/h), les constructions devront respecter un recul minimal de 12 mètres pour des raisons d'exposition au bruit et pour des raisons paysagères.

Dans les autres cas, la volonté de mise en valeur des fronts urbains explique la règle qui consiste à demander l'implantation des constructions sur l'alignement architectural. En cas d'inexistence d'alignement architectural, un recul minimal de 3 mètres est demandé pour des raisons de sécurité et de cohérence urbanistique.

Afin de préserver les abords des cours d'eau, un recul minimal de 4 mètres devra être respecté le long des berges de l'III, du canal Vauban et de la vieille Thur.

Des dispositions spécifiques sont introduites sur une section de la RD 20 afin de maintenir un cône de vue sur le chateau d'eau (recherche de valorisation du paysage urbain).

L'article **UB 5** régit l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à concilier l'ensoleillement des parcelles et la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti. Afin de maintenir les typicités du tissu bâti, les possibilités de constructions sur limites séparatives sont encadrées.

Les règles de l'article **UB 6** ont pour objet de garantir un ensoleillement minimum des bâtiments à usage d'habitation et de garantir l'accès aux secours.

Les prescriptions de l'article **UB 7** (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les futures constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Afin de concilier urbanisation et végétalisation, des règles spécifiques de végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement sont données. De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée.

Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UB 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U (sauf UA) et AU du PLUi. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11).

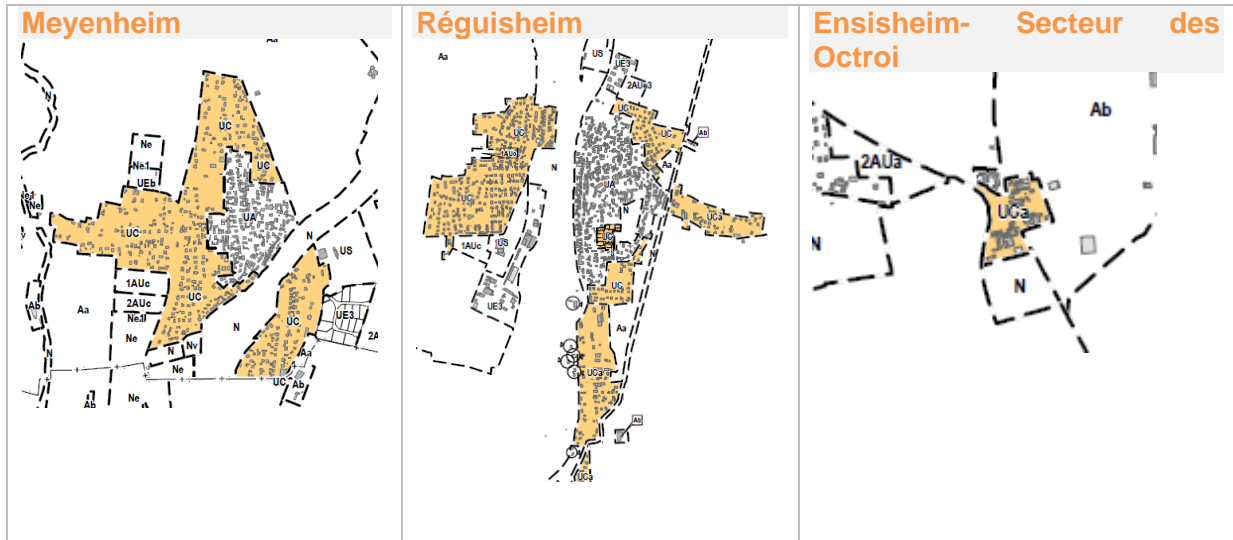
Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

La zone UC

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UC** correspond également à une zone urbaine mixte, bien que la fonction résidentielle soit dominante. La zone UC correspond aux extensions urbaines environnant le centre ancien des 8 villages ainsi que le secteur UCa à Ensisheim (les octrois – secteur d’assainissement non collectif).





La zone **UC** comprend les secteurs suivants :

- les secteurs **UCa** (21,6 ha) non couverts par le réseau d'assainissement collectif ;
- un secteur **UCb** (1,3 ha) recouvrant la partie bâtie du golf existant ;
- un secteur **UCc** (0,5 ha) recouvrant un secteur de gîtes existants à Biltzheim.

Secteur UCb à Biltzheim (golf existant ; « Alace golf links » situé à Biltzheim et Rouffach) :



Secteur UCc à Biltzheim (gîtes existants) :



Zone/secteur	Nombre	Surfaces en ha
UC	24	241,6
UCa	4	21,6
UCb	1	1,3
UCc	1	0,5
Sous-total UC	30	264,6

Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **UC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Accueillir des activités économiques au sein du tissu urbain (mixité fonctionnelle)

Maintien de la vitalité commerciale des centres urbains et villages

Renforcer l'offre touristique

ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS

Améliorer les conditions de déplacements tous modes, poursuivre la sécurisation des traversées d'agglomérations

Développer les offres alternatives à la voiture : développement des transports en commun ; favoriser et sécuriser les déplacements doux

Adapter les politiques de stationnement

Développer les communications numériques

ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT

Assurer une bonne intégration des constructions dans le site, valoriser les fronts urbains, préservation d'espace de respiration (trame verte interne)

Valoriser le cadre de vie et les espaces publics

Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale

ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Conforter les fonctions de centralité et l'armature urbaine

Assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et futurs

Favoriser la mixité fonctionnelle

ORIENTATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

Valoriser les fronts urbains

Valoriser le cadre de vie

Prise en compte de la morphologie du bâti existante

Préserver une trame verte interne au bâti

Comme dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, il s'agira d'améliorer les conditions de circulation, de favoriser et de sécuriser les déplacements doux dans la zone **UC**. Des élargissements de voies et de nouvelles jonctions sont à prévoir (emplacements réservés).

Bien qu'il s'agisse d'une zone mixte, la zone **UC** est marquée par l'importance des fonctions résidentielles, qui nécessitent de fait des orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat. Tout comme en zone UA et UB, il s'agira de privilégier le renouvellement urbain, mais également d'encadrer les développements urbains futurs. En effet, la densification des espaces bâtis doit être maîtrisée et doit s'effectuer dans un objectif de valorisation du cadre de vie et de bon fonctionnement de l'espace urbain.

Afin de répondre aux besoins de la commune, la zone **UC** devra accueillir une offre de logements diversifiés assurant la mixité urbaine et sociale nécessaire à l'accroissement et au rééquilibrage de la population.

➤ Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. En effet, afin de développer la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine de la zone UC, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du PLU autorise l'accueil de commerces (hors surface commerciale de plus de 500m² pour conforter/renforcer les commerces de proximité), services, voire d'activités économiques.

Cependant afin de tenir compte de spécificités, les secteurs disposent de règles spécifiques :

- Dans le secteur **UCb**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à la pratique du golf existant.
- Dans les secteurs **UCc**, la création de 6 gîtes au maximum, dans un secteur déjà dédié à cet effet dans le PLU de Biltzheim (3 gîtes aujourd'hui édifiés). La proportion d'espace vert devra rester forte dans ce secteur (au moins 50 %).

Les articles réglementant **la volumétrie et l'implantation des constructions (UC 3, UC 4, UC 5 et UC 6)** ont été conçus afin de permettre une densification maîtrisée qui respecte les morphologies existantes et le cadre de vie.

Les règles de hauteur ont été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques de la zone (**UC 3**).

Afin de maintenir les caractéristiques du tissu observées de manière globale dans la zone et pour assurer la sécurité des circulations publiques, les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des RD. Dans les autres cas le recul sera d'au moins 3 mètres (ou alignement architectural). (**UC 4**).

L'article **UC 5** régit l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à concilier l'ensoleillement des parcelles et la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti. Afin de maintenir les typicités du tissu bâti, les possibilités de constructions sur limites séparatives sont encadrées.

Les règles de l'article **UC 6** ont pour objet de garantir un ensoleillement minimum des bâtiments à usage d'habitation et de garantir l'accès aux secours.

Les prescriptions de l'article **UC 7** (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les futures constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Des règles spécifiques de végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement sont données. De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée.

Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UC 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnements des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11). Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

La zone UE

➤ Délimitation et caractéristiques

La zone **UE** (283,4 ha) réunit et conforte les sites d'activités économiques existants, urbanisés et aménagés du territoire de la CCCHR. La zone UE est divisée en secteurs, en fonction des activités économiques admises (vocations particulières des différents secteurs).

Zone/secteur	nombre	surfaces en ha
UE1	1	73,7
UE2	3	87,9
UE2s	1	21,5
UE3	5	23,5
UEa	1	37,4
UEa1	1	2,5
UEb	2	2,4
UEc	2	7,5
UEg	1	3,5
UEg1	2	17,7
UEg2	2	3,7
UEr	2	2,4
Sous-total UE	22	283,4

La zone **UE** comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **UE1** (73,7 ha) qui correspond au site d'activités d'intérêt départemental et régional (Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace (PAPA) à Ensisheim. L'ensemble de cette zone UE est aujourd'hui urbanisée ou en cours d'urbanisation.
- Les secteurs **UE2** (87,9 ha) qui correspondent aux sites d'activités de type 2 de SCoT RVGB ; il s'agit du site d'activités urbanisé de Niederhergheim (situé à l'Ouest de l'A35), et des sites d'activités, urbanisés, à Ensisheim (site d'activités Ill-Thur et site de la Passerelle).
- Le secteur **UE2S** (21,5 ha) qui recouvre le site de Scapalsace et sa réserve foncière à Niederhergheim ;

Les secteurs UE1 et UE2 à Ensisheim :



Les secteurs UE2 et UE2s à Niederhergheim :



- **Les secteurs UE3** (23,5 ha) qui correspondent aux sites d'activités de type 3 du SCoT RVGB ; ce secteur recouvre les sites d'activités existants, aménagés et/ou en cours d'urbanisation à Niederhergheim, Oberhergheim, Meyenheim, et Réguisheim :



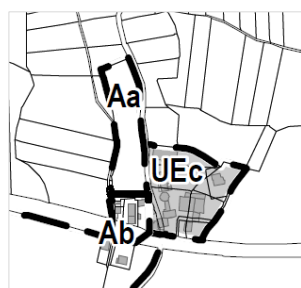
- **Les secteurs UEr** (2,5 ha) : il s'agit des sites occupés, pour l'un, par un dépôt technique (sel) du département et situé à hauteur de l'échangeur d'Ensisheim, et pour le second, de l'aire comprenant une station-essence le long de l'autoroute (aire de BATTENHEIM ; l'essentiel de l'emprise étant située à Battenheim).
- **Les secteurs UEb** (2,4 ha) : ces deux secteurs se situent à Meyenheim et recouvrent des sites d'activités existants où sont autorisés le dépôt, la transformation de matériaux inertes et leur commercialisation à condition de ne pas générer de nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitations. Le secteur UEb situé à l'Est de l'A35 est compris dans le périmètre de l'arrêté d'exploitation de la gravière.

- **Les secteurs UEb à Meyenheim :**

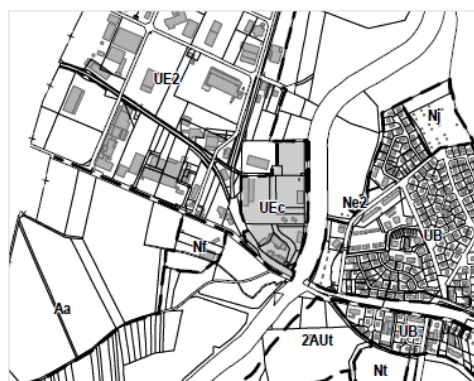


- Les secteurs UEc (7,5 ha) : il s'agit de deux secteurs, à Ensisheim et Niederhergheim, comprenant des silos.

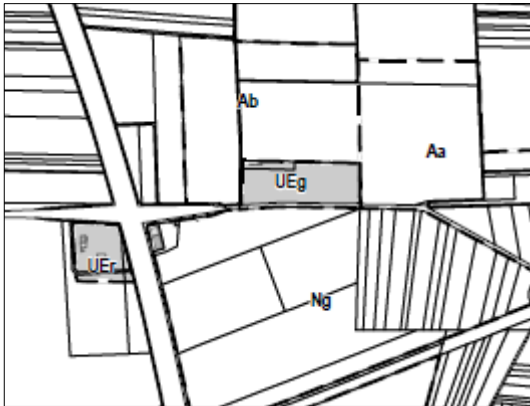
Le secteur UEc à Niederhergheim, à l'Ouest du ban communal :



Le secteur UEc à Ensisheim :



- Le secteur **UEg** (3,5 ha) : ce secteur, situé à Ensisheim, correspond à un site d'activités existant, en lien avec l'activité graviérable sur la commune (dépôt et traitement de matériaux inertes) :

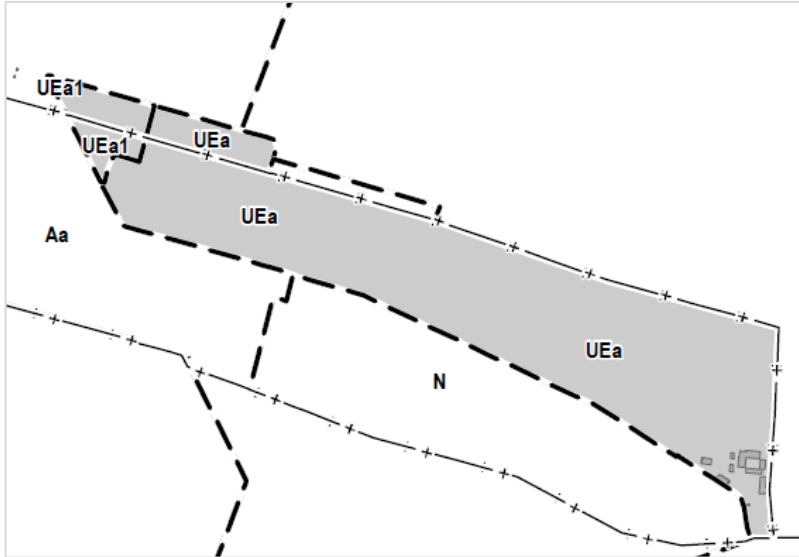


- Les secteurs **UEg1** (17,7 ha) : ces secteurs d'activités existants se situent à Régisheim, au Sud d'un ancien site graviérable. Les activités présentes sur le site et autorisées sont liées à la filière du BTP.
- Les secteurs **UEg2** (3,7 ha) : ce secteur d'activités existant se situe à Régisheim, au Sud/Ouest d'un ancien site graviérable. L'extension des activités présentes sur ce site est autorisée, ainsi que le changement de destination en faveur de l'activité agricole.

Les secteurs UEg 1 et 2 à Régisheim :



- Les secteurs **UEa** (37,4 ha) et **UEa1** (2,5 ha) correspondent au site occupé par le circuit automobile de l'Anneau du Rhin. Le secteur UEa1 est réservé au stationnement des véhicules (notamment lors de grandes manifestations) et le secteur UEa comprend le complexe du circuit automobile. Le circuit automobile de l'Anneau du Rhin a été implanté sur la commune Biltzheim et inauguré en 1997. Grâce aux investissements opérés au fil des années (création d'un centre de secours, d'un circuit école, investissements permettant une homologation internationale pour la compétition etc.), ce circuit est aujourd'hui reconnu à l'international.



Le développement d'un pôle de loisirs et d'activités lié aux sports mécaniques existant sur le site de l'Anneau du Rhin est prévu dans sa frange sud-est. Le développement d'un pôle de loisirs et d'activités lié aux sports mécaniques existant sur le site de l'Anneau du Rhin est prévu dans sa frange sud-est :



Ce projet comportera notamment un parc de loisirs sur la thématique des sports mécaniques, une zone économique destinée à l'accueil des activités liées aux métiers de l'automobile et des activités d'hébergement (camping, restauration...).

Ce projet vient conforter une politique d'investissement constante depuis plus de 2 décennies, politique qui a inscrit l'Anneau du Rhin dans le territoire comme un vecteur d'attractivité internationale (environ 70 % des utilisateurs venant de Suisse et d'Allemagne). Les études de faisabilité technique, d'aménagement du site, et de viabilité économique du projet (étude de marché) sont aujourd'hui connues.

L'emprise foncière nécessaire à la réalisation globale de ce projet, qui sera mise en œuvre par tranches d'aménagement successives, est estimée à une vingtaine de hectares qui portent pour partie sur des espaces boisés et agricoles dont la sensibilité devra être mesurée.

Les études environnementales permettant la mise en œuvre de tout ou partie du projet de développement touristique et d'activités économiques liées au pôle automobile de l'Anneau du Rhin sont bien engagées, mais restent à finaliser.

Lorsque l'ensemble des composantes du projet sera finalisé, le PLUi pourra faire l'objet d'adaptation pour permettre la réalisation du projet. Une procédure de déclaration de projet pourra être mise en œuvre.

➤ - Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent certaines orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Renforcement de la polarité en termes d'emplois
(tirer partie des atouts du territoire)

Renforcer l'offre en foncier économique en l'organisant (hiérarchisation)

Renforcer l'offre touristique

Renforcer l'appareil commercial en s'appuyant sur l'armature urbaine

La zone **UE** est une zone spécialisée dont la vocation est économique. Elle englobe les sites d'activités existants sur le territoire de la CCCHR.

Le renforcement et la confortation dans leur fonction des sites d'activités déjà existants participent pleinement aux objectifs du PADD et permet une organisation cohérente et stratégique du territoire. Un règlement adapté des ces zones et secteurs permettra aux établissements implantés dans ces site d'évoluer tout en assurant une bonne intégration dans le site.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. La zone d'activités de type 1 (UE1) étant essentiellement vouée (et occupée) à l'accueil d'établissement de grandes entreprises (industries, logistique...), la zone d'activité UE2s à l'accueil d'industrie (extension de scapalsace) et les ZA de type 3 répondent à des besoins plus locaux (vocation à dominante artisanale).

Au sein des zones à vocation économique classique (UE1, UE2, UE2s, UE3), les activités commerciales ne sont possibles que dans les secteurs UE2 et UE3 dans les conditions suivantes :

- dans le secteur UE2 à Ensisheim : à condition de ne pas excéder 2500m² de surface de vente par unité ;
- dans le secteur UE2 à Niederhergheim : seules les extensions des commerces de plus de 300 m² existants sont autorisés ;
- dans les 2 secteurs, les commerces sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de production sur place.

L'objectif consiste à consolider l'armature urbaine et à favoriser le développement de l'appareil commercial au sein des centralités communales.

Les **règles de volumétrie et d'implantation (UE 3, UE4, UE 5 et UE 6)** sont en phase avec la vocation des différents secteurs et ont pour objet une bonne insertion paysagère, un bon fonctionnement des sites en question et une bonne gestion des interfaces entre les zones UE et les autres zones (UE 5).

L'article **UE 7** contient un certain nombre de prescriptions destiné à assurer une image de qualité aux sites considérés : aspect des bâtiments, matériaux, dépôts et stockages, front urbain et clôtures.

L'article **UE 8** édicte des obligations en matière de végétalisation des espaces libres et de plantations à créer. Il s'agit de limiter au maximum l'impact environnemental des constructions (limite de l'imperméabilisation du sol, maintien de la biodiversité) tout en garantissant la bonne intégration paysagère des zones ainsi que le fonctionnement et la pérennité des sites.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UE 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

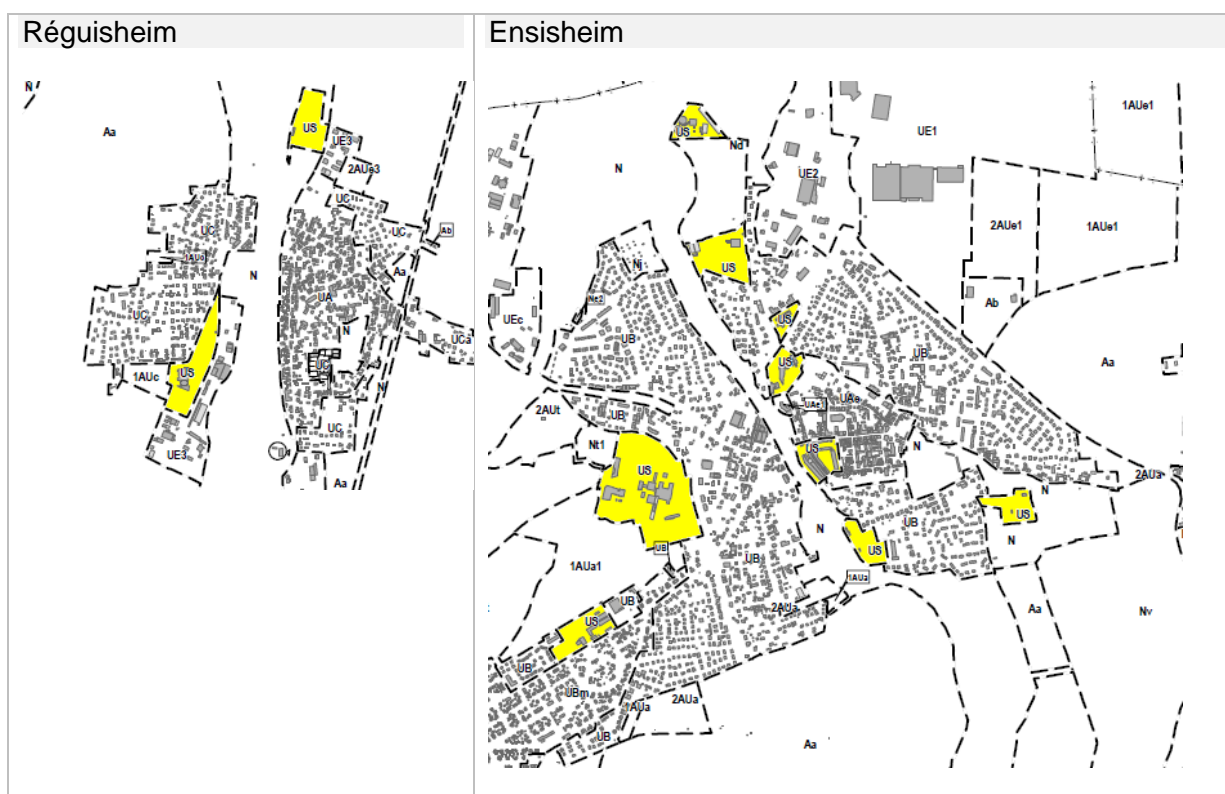
La zone US

➤ Délimitation et caractéristiques

Il s'agit de pôles d'équipements existants au sein des différentes communes, qu'il convient de conforter et renforcer. Ces secteurs étaient inscrits en zone urbaine classique dans les PLU ou POS ou en secteurs d'activités, voir en zone agricole (pôles sportifs de Réguisheim et Oberentzen par exemple). L'objectif du PLUi consiste à mettre en place un règlement mieux adapté à l'implantation de grands équipements, de manière à conforter ces polarités et à faciliter leur évolution au regard des besoins futurs ou mises aux normes.

La zone US totalise 61,7 ha sur 20 sites :





➤ **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

Contrairement aux zones UA, UB et UC, qui sont des zones urbaines mixtes ; la zone **US** est une zone urbaine spécialisée. Cette zone répond spécifiquement à trois orientations du PADD en plus de la modération de la consommation de l'espace qui est une constante :

3.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS
3.1.	Conforter les fonctions de centralité
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics
3.3.	Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires

• **Dispositions réglementaires**

Les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (US 1 et US 2)** sont rédigés de manière à réserver la zone à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article R151-28 : la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprend les sous destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Les articles concernant la **volumétrie et l'implantation des constructions**, que l'on retrouve dans les autres zones, n'y sont pas réglementés. En effet, il s'agit, dans cette zone vouée aux

équipements publics, de favoriser un urbanisme de projet et de faciliter l'édification d'équipements publics déjà soumis à la prise en compte de nombreuses normes.

Les prescriptions de l'article du règlement concernant **les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures** visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les futures constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau.

La zone UM

➤ Délimitation et caractéristiques

La zone UM correspond au périmètre du site militaire implanté dans le territoire (Meyenheim et Oberentzen). Ce site militaire accueille aujourd'hui le Régiment de marche du Tchad.

La zone UM totalise 378,9 ha.

Le secteur UM (site militaire) :



➤ **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

Contrairement aux zones UA, UB et UC, qui sont des zones urbaines mixtes ; la zone **UM** est une zone urbaine spécialisée. Cette zone répond spécifiquement aux orientations du PADD concernant sa prise en compte.

• **Dispositions réglementaires**

Les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UM 1 et UM 2)** sont rédigés de manière à autoriser l'ensemble des occupations et utilisations du sol liées à l'activité militaire, les équipements d'intérêt général, y compris ceux liés à la production d'énergie renouvelable.

Les autres articles ne sont pas réglementés.

2.3.2. Les zones à urbaniser

La zone AU

La zone à urbaniser ou zone AU regroupe les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à court, moyen ou long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains.

Ainsi, on distingue 2 types de zones AU : les zones 1AU, urbanisables sous conditions dans le cadre du PLUi et les zones 2AU qui constituent des réserves foncières (les zones 2AU nécessiteront une modification du PLUi avant leur ouverture à l'urbanisation).

Les secteurs 1AU sont les suivants :

- **1AUa, 1AUa1, 1AUb et 1AUc** sont des secteurs réservés au développement urbain à dominante de logements. Les secteurs 1AUa et 1AUa1 correspondent aux extensions urbaines d'Ensisheim, les secteurs 1AUb correspondent aux extensions des communes du pôle relais et les secteurs 1AUc correspondent aux sites d'extension du pôle «villages ».
- **1AUe1** (ZA de type 1 – Parc d'activités de la Plaine d'Alsace à Ensisheim) **et 1AUe4** (ZA de type 3 à Niederentzen) sont des secteurs réservés au le développement économique.

Les secteurs 2AU constituent des réserves foncières ; il s'agit des secteurs suivants :

- Réserves foncières réservées au développement urbain, à dominante d'habitat , **2AUa** (réserves foncières d'Ensisheim), **2AUb** (réserve foncière du pôle relais) et **2AUc** (réserve foncière du pôle villageois)
- Réserves foncières réservées au développement économique : **2AUe1** (ZA de type 1, site de la Plaine d'Alsace à Ensisheim) et **2AUe3** (ZA de type 3).
- Réserves foncières réservées au développement touristique et de loisirs : la zone **2AUt** à Ensisheim. Ce secteur, limitrophe au futur nouveau quartier « les rives du Lac » (friche Oréades) constitue une réserve foncière afin de permettre à la ville de compléter son niveau d'équipement en matière touristique et de loisirs. Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par voie de modification/adaptation du PLUi. Ce site, quasi totalement artificialisé, était occupé par des constructions et installations liées à l'activité d'exploitation de gravière (criblage de granulats, centrale à béton, ...). L'objectif du PLUi consiste à permettre à terme une requalification du site en s'appuyant sur un projet touristique et de loisirs susceptible de mettre en valeur l'ensemble de ce site, en intégrant en amont les objectifs de valorisation environnementale et paysagère.

Photo du site en 1997 :



Secteur 2AUT- 1997

Superficie inscrite dans le PLUi :

Zone/secteur	Nombre	Surface en ha
1AUa (Ensisheim)	2	1,0
1AUa1 (Ensisheim Oréades)	1	19,5
1AUb (pôle relais)	10	17,6
1AUc (pôle villages)	4	6,1
Sous-total 1AUa, b et c	17	44,3
1AUe1	1	41,2
1AUe4	1	4,5
Sous total 1AUe1 et 4	2	45,7
2AUa	3	8,3
2AUb	1	0,8
2AUc	1	1,7
2AUe1	1	12,5
2AUe3	3	7,5
2AUt	1	6,8
Sous-total 2AU (réserves foncières)	9	37,6
Total « AU »	29	127,6

Les secteurs de développement urbain ou économique sont calibrés pour répondre aux besoins répertoriés et ont été délimités selon les critères suivants :

Au niveau paysager et environnemental :

La méthode éviter-réduire-compenser a été appliquée lors du process d'élaboration du PLUi.

- Cette démarche a conduit à recenser le potentiel constructible au sein des entités bâties, de recenser le potentiel de mobilisation des logements vacants et des secteurs en friches susceptibles d'être requalifiés. L'objectif étant de limiter la consommation d'espace et de préserver les terres agricoles et naturelles. Ce potentiel permet de répondre à plus de la moitié des besoins en logements, ce qui permet une forte économie d'espace. L'évitement constitue le premier pilier de la démarche. Toutefois, pour répondre aux besoins, du foncier complémentaire a été recherché et délimité selon les critères qui suivent :

- Eviter d'impacter par l'urbanisation des secteurs sensibles au niveau environnemental (recherche de préservation des sites Natura 2000, réservoir de biodiversité etc) ;
- Eviter l'exposition de la population aux risques. Cela se traduit notamment par la prise en compte des PPRI ;
- Eviter toute fragmentation supplémentaire des espaces naturels ou agricoles : aussi l'ensemble des sites d'extension est accolé au tissu bâti existant (recherche de compacité). Le respect des coupures vertes et corridors écologiques figurant dans le PADD permet en outre de maintenir la connectivité entre les différentes entités agricoles et naturelles. Le PLUi proscrit tout étalement urbain le long des axes routiers. Quatre communes du pôle relais sont conurbées du fait des extensions Nord-Sud, limitant ainsi les connexions écologiques Est-Ouest. Afin d'enrayer ce processus, les extensions urbaines au Nord et Sud du bâti des communes du pôle relais sont fortement limitées.
- Prise en compte de l'impact paysager, avec l'intégration de mesures spécifiques dans les OAP et le règlement pour les secteurs AU indicés (réduction d'impact paysager).
- Préserver au mieux les terres agricoles et les espaces naturels : le PLUi prévoit d'utiliser au maximum le potentiel intra-muros afin de limiter fortement la consommation d'espace. Outre la recherche de mobilisation d'espace intra-muros, l'intégration de densité minimale dans les zones d'extension en faveur du développement urbain permet une limitation très forte de la consommation d'espace tout en assurant une diversité de l'offre en logements.
- Au sein des secteurs urbanisables et du tissu urbain, le PLUi introduit des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols (proportion d'espace vert à maintenir), à maintenir une trame verte interne au bâti (proportion d'espace vert minimale, plantation d'arbres (aire de stationnement notamment), protection de certains poumons verts), récréation de haies favorables à certaines espèces (OAP de Munwiller, Régisheim, Niedehergheim), protection de haies et prairie à Ensisheim au sein du secteur 2AUa à hauteur du faubourg St Martin. L'objectif consiste à réduire l'impact de l'urbanisation et de favoriser toute intervention et action en faveur du développement de la biodiversité et de la limitation des gaz à effet de serres.

Au niveau fonctionnel :

- Pour les zones de développement urbain, à dominante de logements, la proximité des équipements publics et les possibilités de desserte (voirie adaptée, approvisionnement en eau potable, assainissement etc) et de branchements aux réseaux .
- Pour les secteurs à vocation économique, l'accessibilité, notamment par rapport à l'A35 constitue un élément clé. Le risque de nuisances vis-à-vis des zones d'habitations a également été pris en compte dans la délimitation des secteurs concernés.
- La volonté de rapprocher lieux d'emplois et lieux de résidence.
- La faisabilité des opérations d'aménagement est un élément qui a également été pris en compte.
- La recherche de cohérence globale, y compris au regard de la gestion des flux de déplacements tous modes.

➤ **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **AU** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Renforcer l'offre foncière en vue de son développement économique et des emplois

Renforcer la politique touristique, culturelle et de loisirs

ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT

Répondre aux besoins en logements dans le respect de l'armature urbaine préconisée

Diversifier le parc de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet et répondre à l'ensemble des besoins

Assurer une bonne intégration des constructions dans le site, valoriser les fronts urbains

Valoriser le cadre de vie et les espaces publics

ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Conforter les fonctions de centralité et l'armature urbaine

Assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et futurs

Favoriser la mixité fonctionnelle

OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour répondre à l'ensemble des besoins répertoriés, le PLUi délimite un certain nombre de secteurs d'extension. C'est le rôle en matière de développement urbain et économique que vont remplir les secteurs **1AU indicés**.

Les secteurs **2AU**, quant à eux, joueront le rôle de réserves foncières. Ce sont ces réserves foncières qui assurent à la collectivité la possibilité de répondre à ses besoins en cas de blocage d'un secteur 1AU indicé et/ou pour répondre à l'ensemble des besoins en termes de développement urbain ou économique défini par le PLUi. Par ailleurs, ils permettent à la CCCHR d'anticiper l'urbanisation de ces secteurs par une politique foncière adaptée (possibilité de préemption, anticipation par rapport au dimensionnement des réseaux et voiries). Une modification du PLUi sera nécessaire pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

Les secteurs 1AUa,1AUa1, 1AUb et 1AUc :

De part leur délimitation et les dispositions qui les accompagnent (OAP et règlement), les secteurs **1AUa, 1AUa1, 1AUb et 1AUc** ont été délimités et règlementés de manière à valoriser le cadre de vie et les espaces publics, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace.

Ces **secteurs d'extension urbaine** sont cadrés par des dispositions (OAP et règlement) qui permettent et garantissent la production d'une offre de logements adaptée à la diversité de la demande, tout en assurant une mixité urbaine et sociale.

Délimitation des zones d'extension en faveur du développement urbain :

La méthodologie utilisée, (méthode « éviter-réduire-compenser » (cf pages 82 et 83) et prise en compte du Scot cadre du SCoT et du PADD) ont conduit à recalibrer les sites d'extension urbaine au sein des différentes communes. Les cartes ci-après montrent, pour chacune des communes, les zones d'extension urbaine et l'évolution entre le PLU ou POS applicable et le PLUi. Comparativement au PLU ou POS communaux, au global, le PLUi compte près de 20,7 ha en moins de zone constructible (U,AU ou NA). Le cadre du Scot et les objectifs de modération de la consommation d'espace (loi Grenelle et Alur) ont été les fils conducteurs.

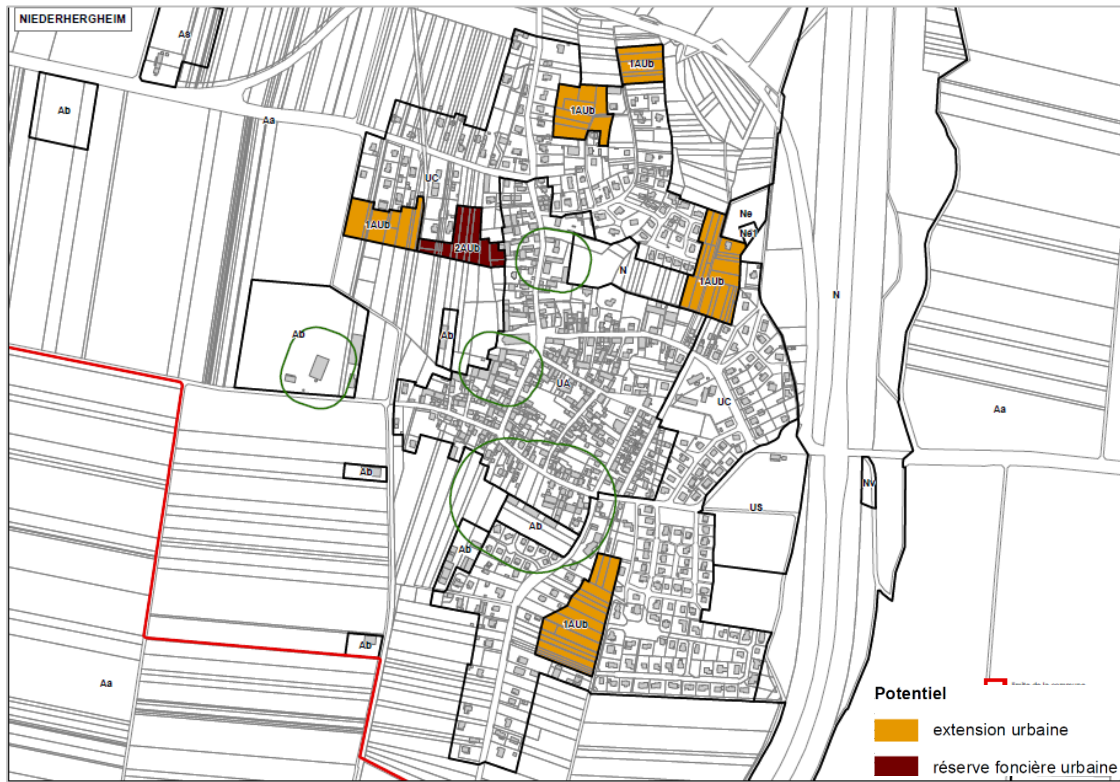
Les cartes qui suivent montrent pour chaque commune :

- Les zones d'extension
- Le comparatif entre PLU/POS et PLUi ; en vert figurent les espaces qui étaient en zone constructibles dans les PLU/POS et qui ont été reclassés en zone A ou N dans le PLUi. Les zones en rose sont les espaces qui étaient en zone constructibles A ou N dans les PLU/POS et qui ont été reclassés en zone U ou AU dans le PLUi.

Niederhergheim :

- 4 secteurs d'extension sont délimités, dont un secteur de réserve foncière.
- Les 4 secteurs assurent une compacité avec le tissu urbain ; un secteur d'extension se situe au sein de village (densification).
- 1 secteur d'extension fait l'objet de mesure particulière au regard de son positionnement au Nord de la commune (recul par rapport à la voie).
- Les extensions le long des RD ont été stoppées.
- Par rapport au PLU applicable, un secteur urbain a été inscrit en zone N (maintien d'un poumon vert au sein du village) + réduction des espaces constructibles à proximité de l'III (sensibilité environnementale) et le long des RD (nuisances, paysage). Un secteur, occupé par une exploitation agricole a été inscrit en zone Ab.
- Inscription d'une extension à vocation économique au Sud de Scapalsace, comme fléchée dans le SCoT.
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 5,6 ha en moins de zones constructibles (U,AU ou NA).

Les zones d'extension urbaine :



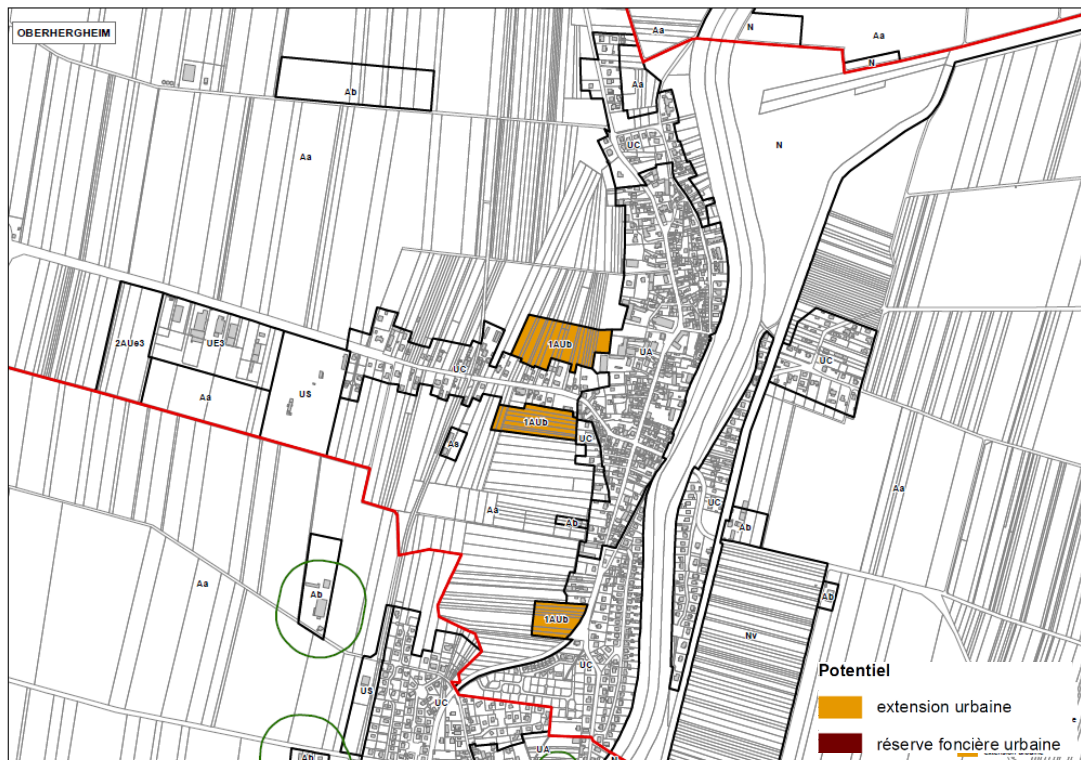
Evolution entre le PLU applicable et le PLUi



Oberhergheim (commune sous le régime du Règlement National d'Urbanisme) :

- 3 secteurs d'extension urbaine sont délimités.
- Les 3 secteurs assurent une compacité avec le tissu urbain ; deux secteurs d'extension se situent à proximité directe du cœur villageois.
- Cette commune n'avait pas de document d'urbanisme, aussi l'urbanisation s'est essentiellement réalisée le long des voies routières (conurbation avec la commune limitrophe au Sud) ; afin de maintenir la coupure coupure verte avec Niederhegheim, l'extension de la commune vers le Nord le long de la RD a été stoppée.

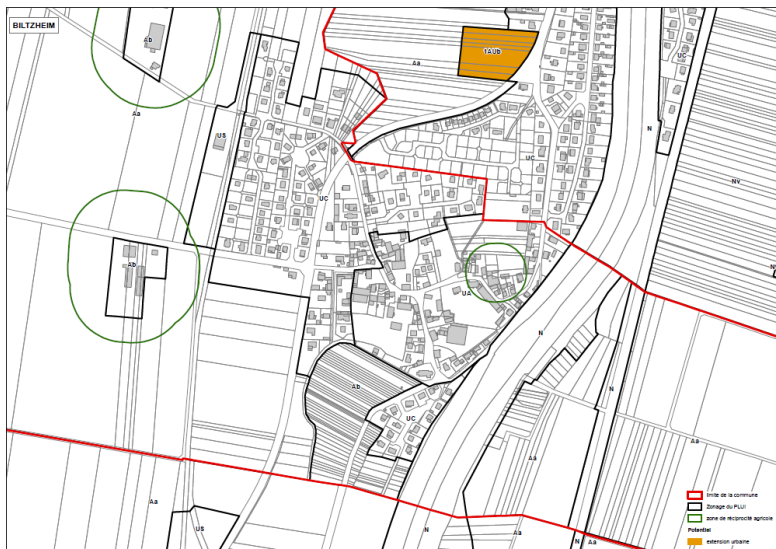
Les zones d'extension urbaine :



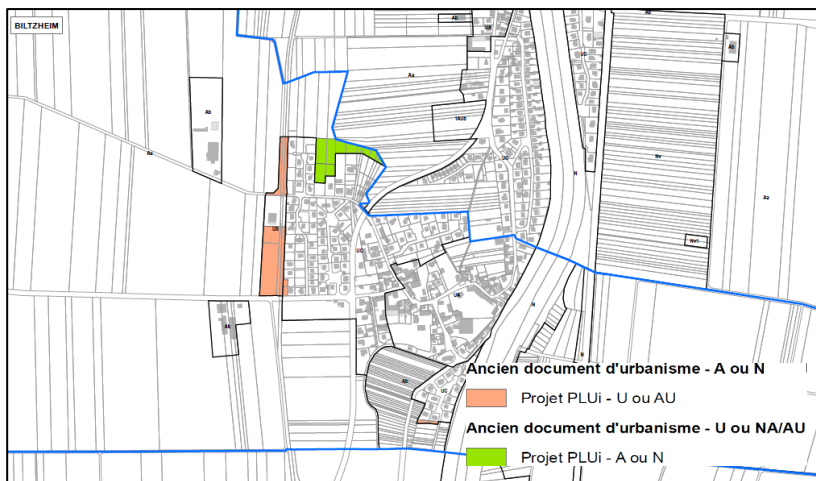
Biltzheim :

- Aucune zone d'extension n'a été délimitée dans cette commune ; l'urbanisation des dents creuses intra-muros constitue une priorité et suffit à répondre aux besoins ; le PLUi permet le maintien de la compacité du village et proscrit toute extension linéaire.
- Un secteur d'extension du PLU actuel et situé au Nord de la commune a été supprimé, le potentiel intra-muros étant suffisant (mutualisation à l'échelle du pôle relais).
- Une OAP a été réalisée afin d'optimiser l'urbanisation d'un espace intra-muros (« dents creuses »).
- Le pôle d'équipement fait l'objet d'un secteur spécifique (US) qui englobe l'ensemble du pôle d'équipement existant.
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 0,5 ha supplémentaire de zone constructible (U,AU ou NA) ; cela correspond aux abords de la salle des fêtes (zone US - espace réservé aux équipements publics).

Les zones d'extension urbaine :



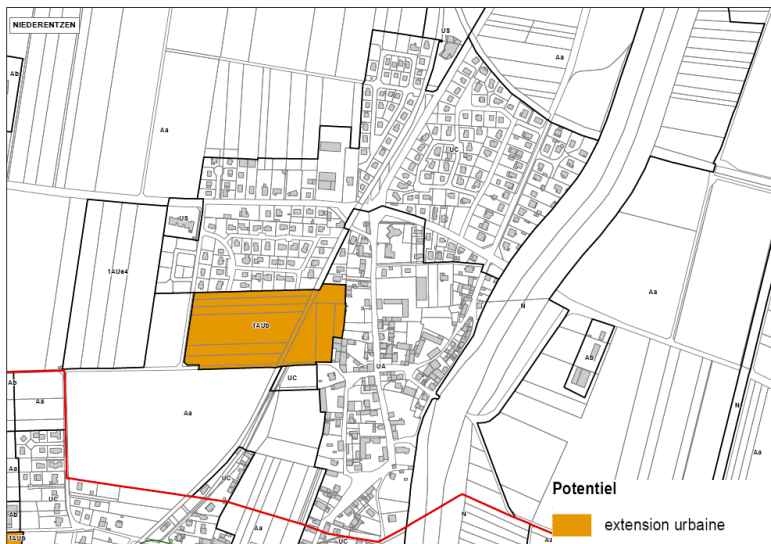
Evolution entre le PLU applicable et le PLUi



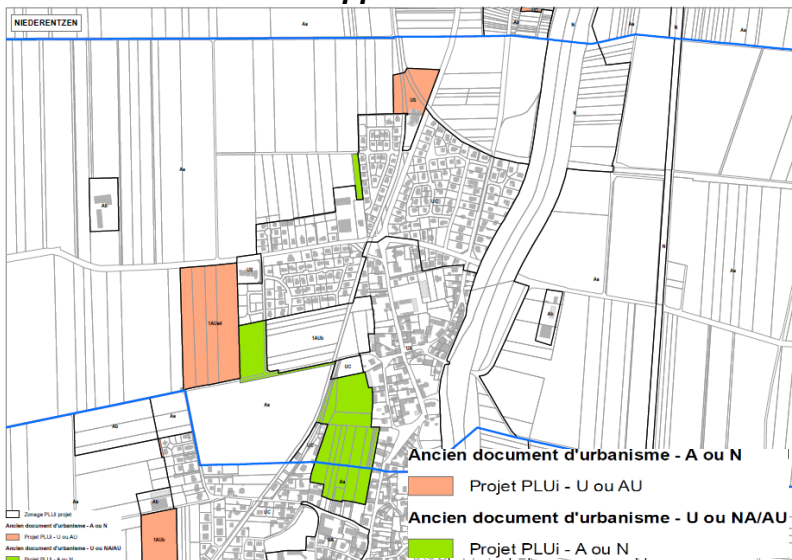
Niederentzen :

- Réduction sensible des secteurs d'extension par rapport au PLU applicable, en privilégiant le maintien d'un secteur d'extension situé en continuité avec les lotissements réalisés récemment, de manière à ne pas accentuer la conurbation avec la commune sud limitrophe (Oberentzen). Il a été calibré en fonction des besoins repertoriés pour le pôle relais.
- Le pôle scolaire (zone US au Nord englobe l'ensemble du site et ses abords immédiats afin de permettre une évolution de la structure ; la population de la commune a en effet augmenté sensiblement ces dernières années).
- A l'Ouest, un pôle réservé au développement des activités économiques a été délimité (déclinaison du PADD et de SCoT - cf ch. activité).
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 5,6 ha en moins de zone constructible (U,AU ou NA).

Les zones d'extension urbaine :



Evolution entre le PLU applicable et le PLUi :



Oberentzen :

Réduction et relocalisation des secteurs d'extension par rapport au PLU applicable, en privilégiant l'aménagement d'un secteur d'extension en continuité avec les lotissements réalisés récemment à l'Est de l'agglomération, hors secteur concerné par le risque d'inondation du PPRI, en stoppant les extensions au Sud (raisons paysagères et environnementales, maintien des perméabilité Est-Ouest car la commune est déjà conurbée au Nord avec la commune limitrophe).

Les possibilités d'extension ont été calibrées en fonction des besoins répertoriés pour le pôle relais et des surfaces allouées par le SCoT. Aussi, les parties Nord et Sud, constructibles sous conditions dans le PLU applicable sont reclassées en zone agricole afin de préserver le potentiel agricole, environnementale et paysager.

- L'urbanisation du secteur Sud de la commune (Sud de la rue de la Hardt) telle qu'inscrite dans le PLU applicable rendrait nécessaire l'élargissement de la voirie (rue de la Hardt-c'est pourquoi un emplacement réservé était inscrit dans la PLU communal) et le renforcement des réseaux.

En effet, les espaces situés au Sud de la rue de la Hardt présentent l'inconvénient d'avoir une desserte en eau insuffisante pour garantir l'approvisionnement et la sécurité incendie ainsi qu'une voirie insuffisamment calibrée.

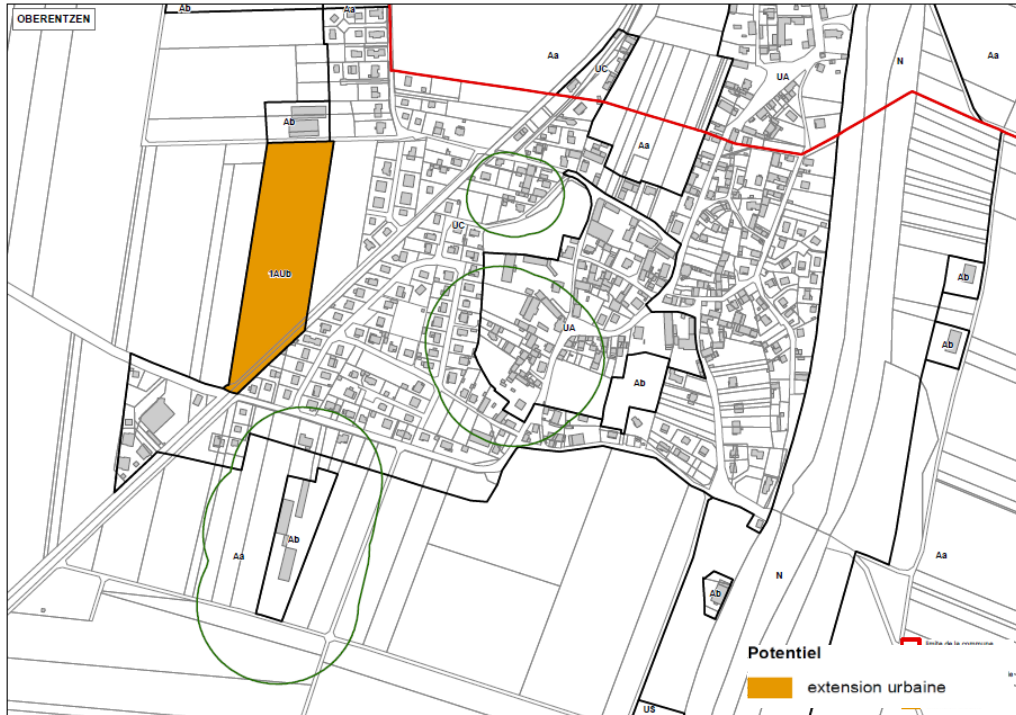
L'adaptation des viabilités entrainerait un coût conséquent. Par ailleurs, la délimitation du terrain telle que figurant dans le PLU communal ne milite pas en faveur de la compacité du tissu bâti (excroissance au Sud). L'inscription en zone constructible de la seule partie inscrite en zone UC dans le PLU applicable, nécessiterait l'inscription des terrains limitrophes (ce qui conduirait à une consommation d'espace trop importante par rapport au SCoT) et le renforcement des réseaux et de la rue de la Hardt. Aussi la limite de la zone U dans la partie Sud est fixée au calvaire ce qui permet de prendre en compte la dernière construction existante (en cours), de maintenir l'ouverture paysagère et de ne pas créer de nouveaux accès à proximité du carrefour.

Aussi compte tenu des contraintes techniques (et du coût lié au renforcement nécessaires des viabilités) et des critères explicités au premier alinéa, le développement urbain a été relocalisé dans un secteur situé hors des zones à risques au regard du PPRI, qui permet une bonne greffe avec le tissu existant, sans poser de problème pour ce qui concerne les capacités en termes de réseaux et de viabilités.

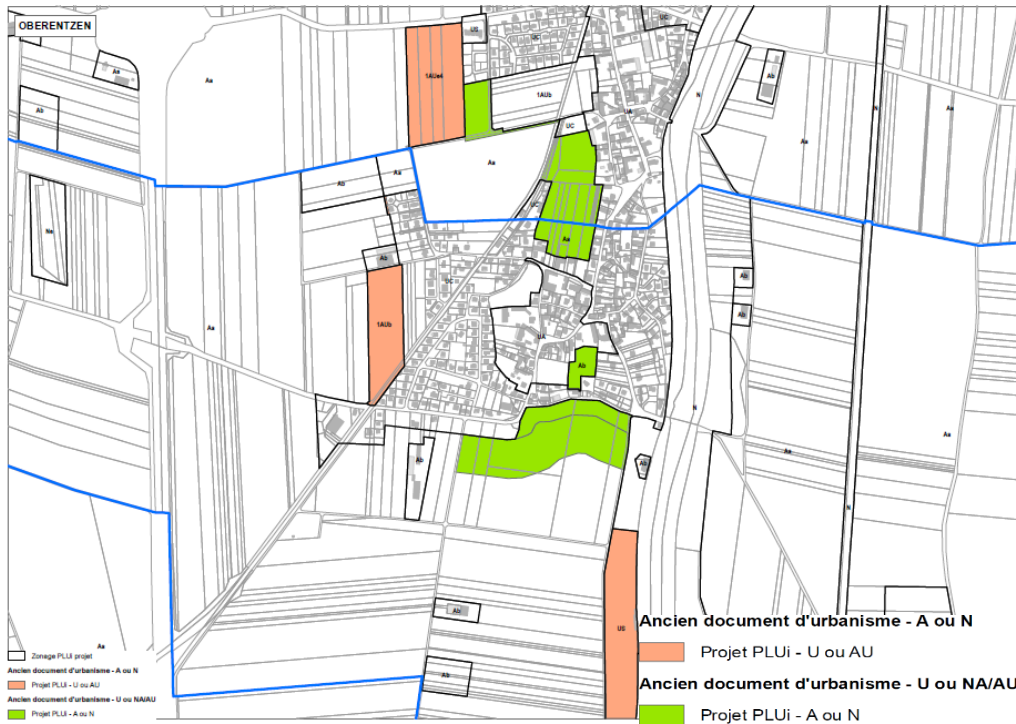
Et en toute cohérence, L'emplacement réservé en faveur de l'élargissement de la rue de la Hardt, inscrit dans le PLU communal, a été supprimé dans le présent PLUi.

- Le secteur occupé par un exploitant agricole est inscrit en zone Ab, afin de permettre, sous condition, de mener à bien ses activités agricoles.
- Le pôle sportif, inscrit en zone N dans le PLU applicable est inscrit en zone US, à l'instar des autres pôles d'équipements du PLUi. Toutefois, ce site est localisé en grande partie en zone inconstructible du PPRI, les marges d'évolution restent très limitées (le règlement du PPRI s'applique).
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 1,4 ha en moins de zone constructible (U,AU ou NA).

Les zones d'extension urbaine :



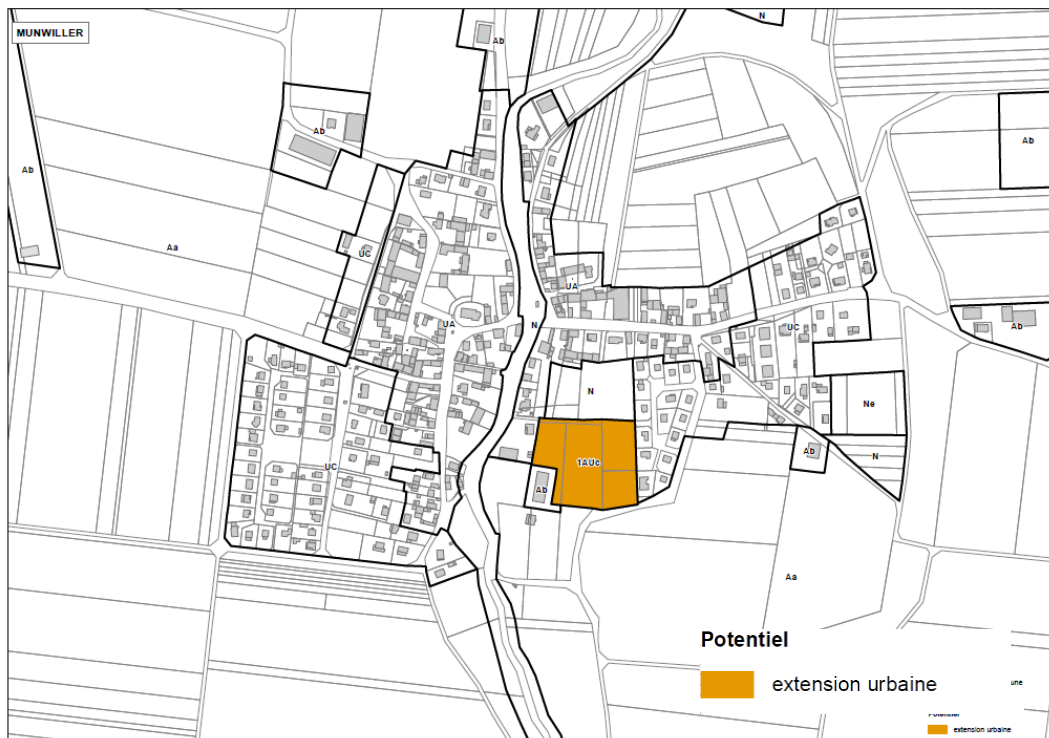
Evolution entre le PLU applicable et le PLUi :



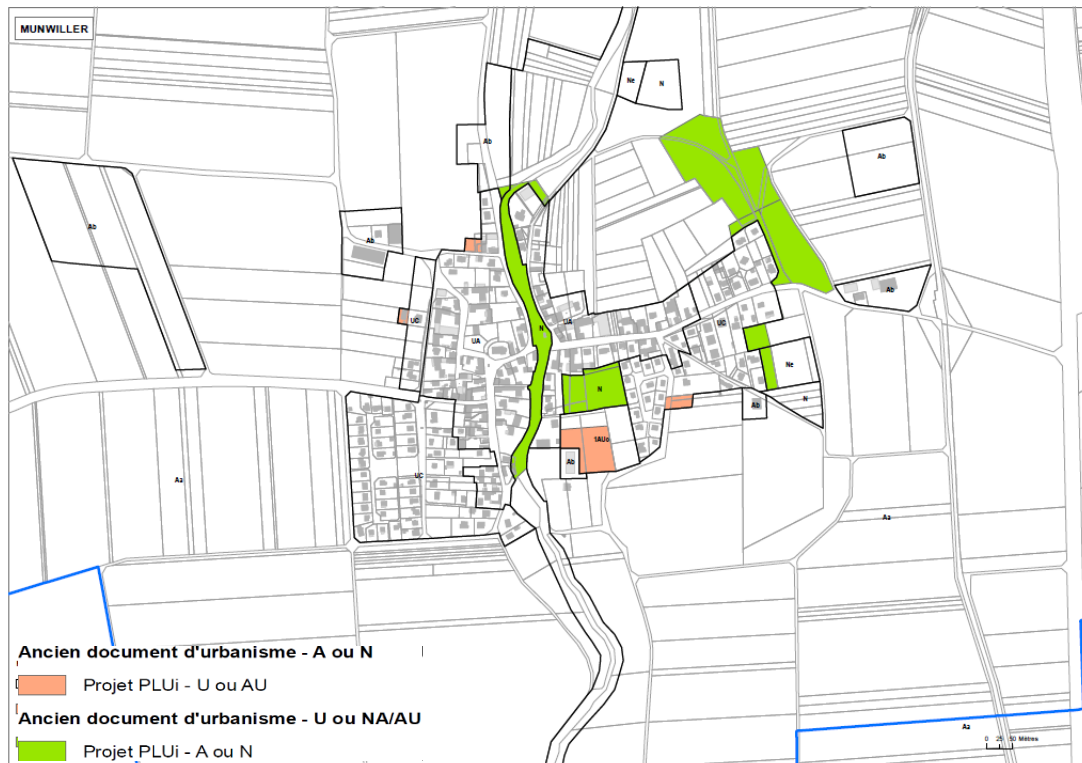
Munwiller :

- Reversement en zone agricole des secteurs constructibles dédiés dans le POS au développement des activités économiques et aux équipements (Nord-Est de l'agglomération) au motif que ces surfaces ne sont plus nécessaires.
- Reversement en zone N de la coulée verte englobant le cours d'eau (valorisation environnementale).
- Inscription d'un poumon vert et recalibrage, en conséquence de la zone d'extension au Sud du village.
- Maintien de la compacité du village en évitant toute extension diffuse côté Est de l'agglomération (reversement en zone agricole).
- Par rapport au POS communal, le PLUi compte près de 5,6 ha en moins de zone constructible (U,AU ou NA). Cela est notamment lié à la suppression de la zone d'équipements futurs inscrite dans le POS, dont la nécessité n'est plus justifiée aujourd'hui.
- Délimitation de secteurs Ab pour répondre aux besoins des agriculteurs.

Les zones d'extension urbaine :



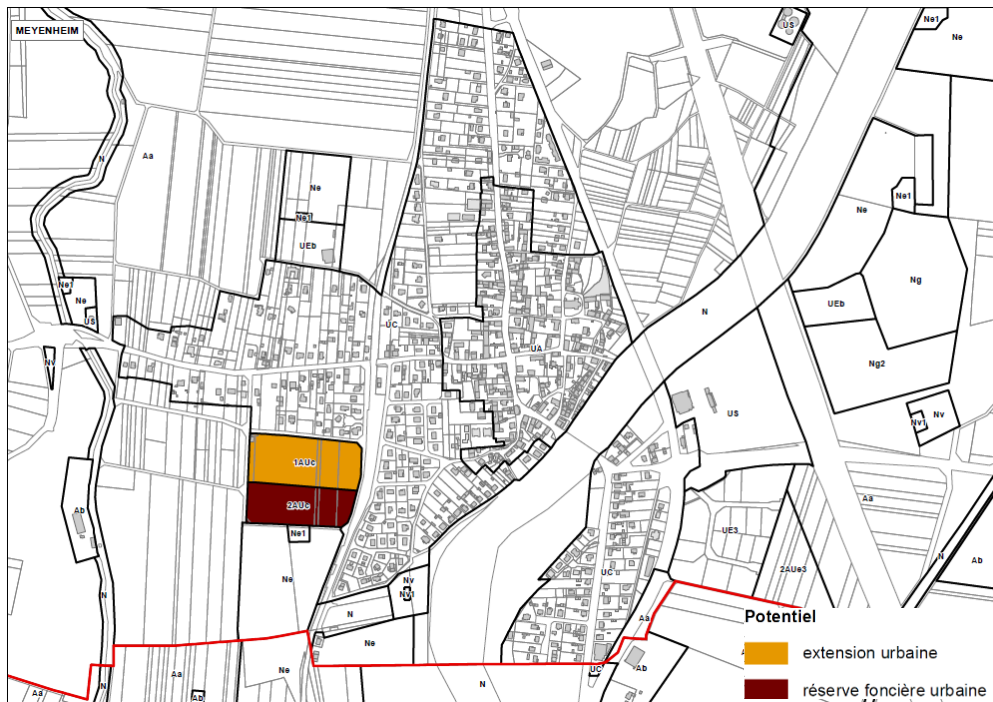
Evolution entre le PLU applicable et le PLUi :



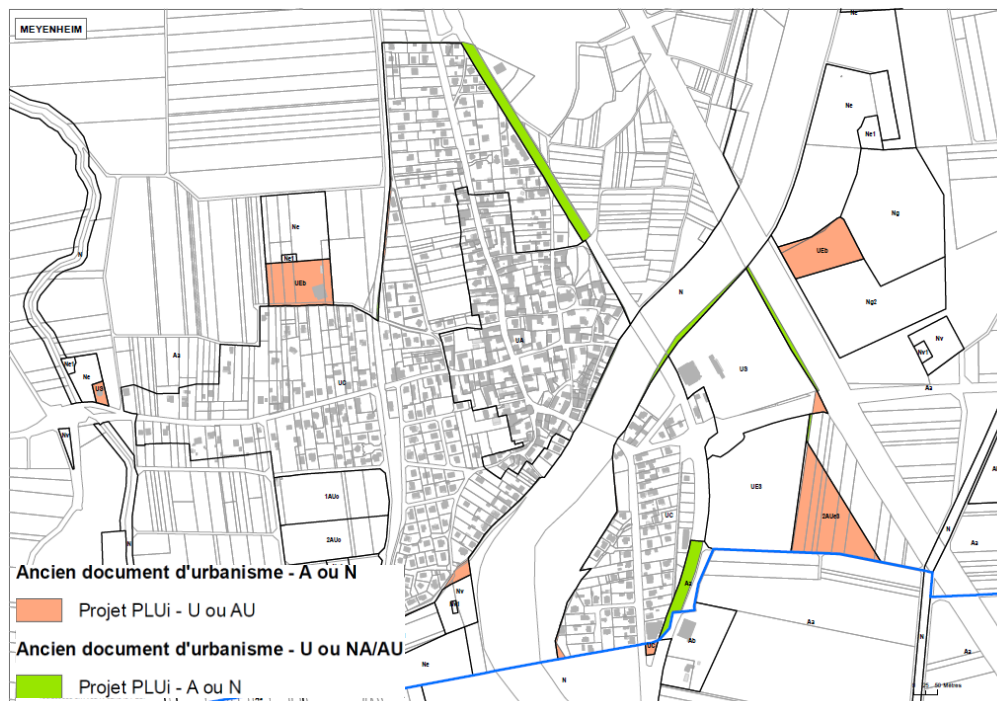
Meyenheim :

- Ajustements mineurs des contours de la zone urbaine.
- Maintien de la zone d'extension existante.
- Les secteurs graviérables (anciens et actuels), comprenant une activité de dépôts/recyclages de déchets inertes (existants), inscrits dans le PLU applicable en zone N indiquée sont reclassés en secteur UEb.
- Une réserve foncière à des fins économiques est ajoutée dans le PLUi afin de répondre aux enjeux et besoins de la sphère économique.
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 2,4 ha supplémentaires de zones constructibles (U,AU ou NA) ; cela correspond aux sites d'activités (réserves foncière – ZA de type 3) et de recyclage existant (activités inscrites en zone N dans le document communal).

Les zones d'extension urbaine :



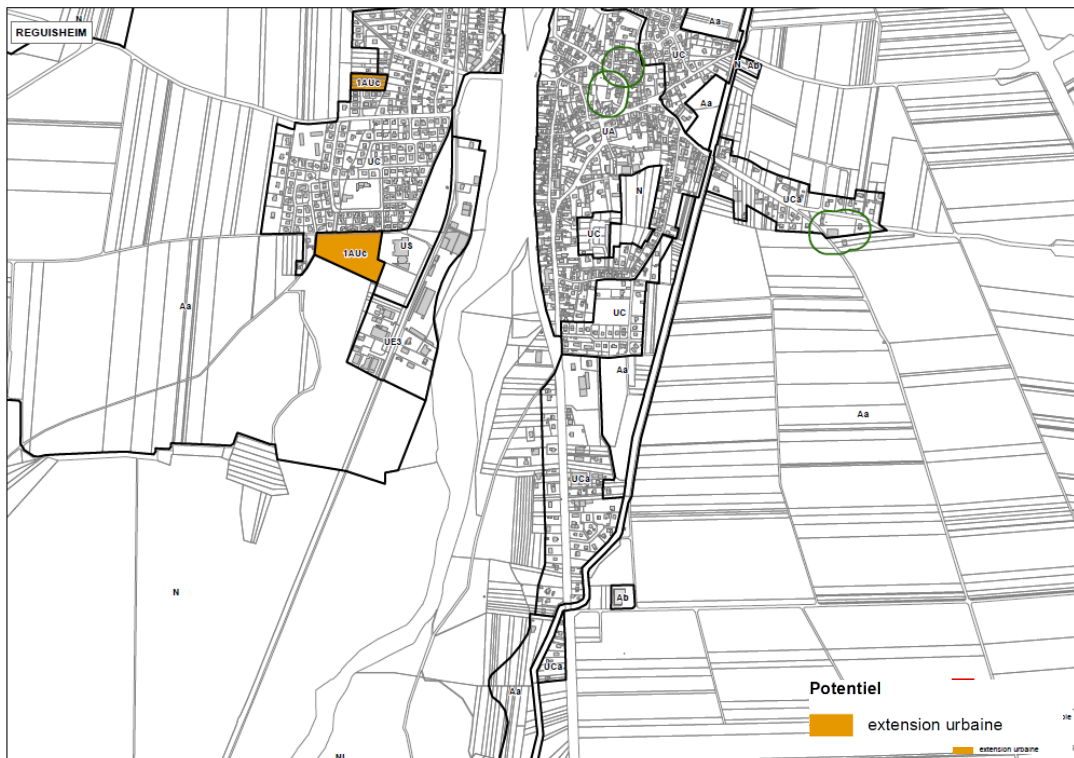
Evolution entre le PLU applicable et le PLUi :



Réguisheim :

- Réduction sensible des secteurs d'extension urbaine par rapport au PLU applicable ; l'objectif consiste à éviter l'urbanisation à proximité des milieux plus sensibles au niveau environnemental (suppression des zones d'extension le long du canal Vauban et au Nord de la commune), prise en compte du PPRI et réduction de la profondeur constructible le long de la RD à l'Est du canal Vauban (motivation paysagère et problème de réseaux).
- Délimitation d'un poumon vert au sein de l'agglomération.
- Un nouveau secteur d'extension est délimité au Sud de l'agglomération, à proximité du pôle d'équipements.
- Le pôle sportif existant, inscrit en zone N dans le PLU applicable est reclassé en zone US.
- Le secteur réservé au développement économique dans le PLU communal , situé au Nord de l'agglomération a été réduit (prise en compte du SCoT).
- Inscription du site d'extension du Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace.
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 6,6 ha supplémentaires d'espaces inscrits en zones U,AU ou NA. Ce delta s'explique notamment par le fait que la zone occupée par le pôle sportif (terrain de football etc) était classée en zone N dans le PLU communal (reclassement en US dans le PLUi) et qu'une zone d'extension à vocation économique concernant le site PAPA a été ajoutée.

Les zones d'extension urbaine :



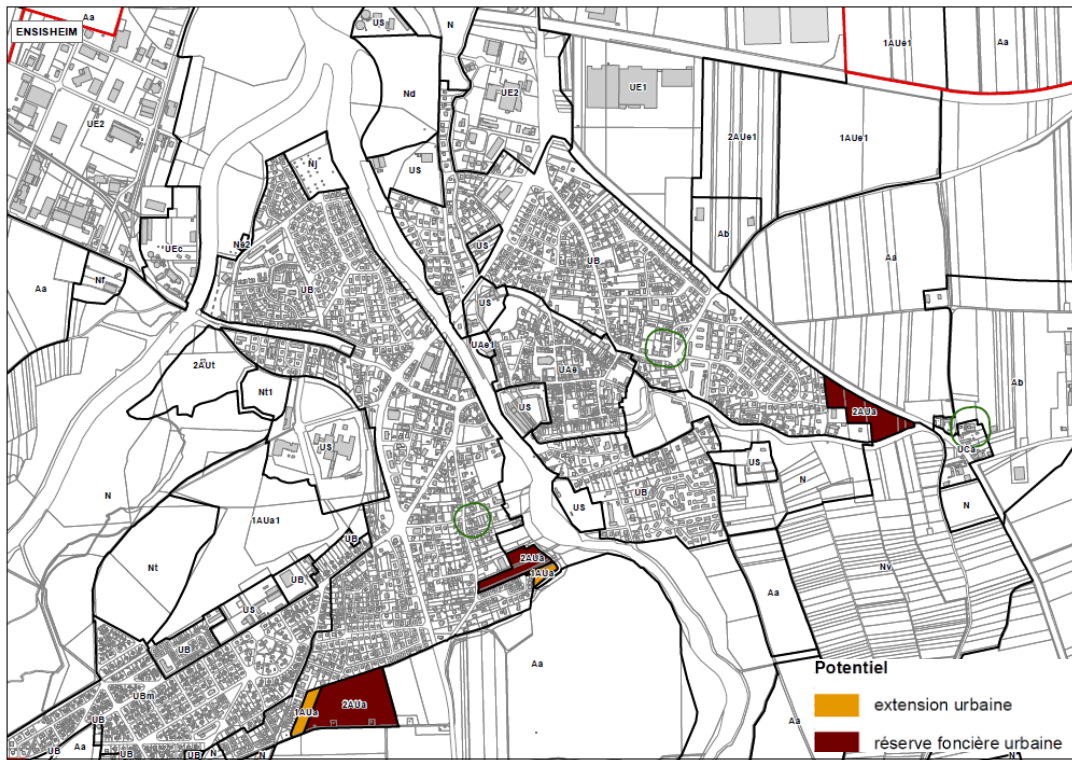
Evolution entre le PLU applicable et le PLUi :



Ensisheim :

- Réduction des secteurs d'extension urbaine par rapport au PLU communal : suppression d'une zone AU au Sud-Ouest de l'agglomération (afin d'éviter d'impacter une zone sensible au niveau environnemental), réduction de la zone constructible le long de l'III et de la Thur (mesure d'évitement sensibilité, environnementale), et reclassement de 2 terrils en zone N (inscrits en AU dans le PLU).
- La priorité est donnée à la requalification du secteur des Oréades (développement urbain, logements).
- Légère extension d'un secteur d'extension à hauteur de la digue consolidée selon les prescriptions du PPRI. L'urbanisation du secteur 1AUa et d'une partie du secteur 2AUa (secteur Vogelgesang) est conditionnée à l'achèvement de la procédure de consolidation de la digue telle que prévue dans le PPRI de l'III.
- Inscription du cimetière et de la station d'épuration en zone US.
- Par rapport au PLU communal, le PLUi compte près de 13,7 ha en moins de zones constructibles (U,AU ou NA). Cela est notamment lié au reclassement en zone N des 2 terrils et d'une zone AU au sein d'espace sensible au niveau environnemental.

Les zones d'extension urbaine (hors secteur à requalifier des Oréades) :



Evolution entre le PLU applicable et le PLUi :



- **Dispositions réglementaires et OAP concernant les secteurs de développement urbain**

Les secteurs **1AUa**, **1AUa1**, **1AUb** et **1AUC** représentent un enjeu fort pour le devenir de la collectivité. Par conséquent, pour garantir un aménagement cohérent, l'article **AU 2** précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble (du type A.F.U., lotissement, permis groupé, ZAC... d'une taille minimale de 0,50 ha) et en compatibilité avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La desserte interne de ces secteurs devra être organisée de manière à permettre l'économie du capital foncier et une bonne fonctionnalité interne et vers l'extérieur. Le PLUi vise à garantir une bonne accroche de ces nouveaux quartiers avec la trame urbaine en place.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une cohérence en matière d'urbanisme. Un soin particulier a été apporté à la qualité des accès au regard du potentiel de logements réalisables, afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent et sécurisé.

Le règlement applicable pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUC est proche de celui de la zone UC, afin d'optimiser l'intégration des constructions dans le site. La mixité fonctionnelle est prise en compte et autorisée (équipements, activités compatibles avec le voisinage d'habitation), toutefois la vocation dominante reste l'édification de logements.

Hormis le secteur 1AUa1 (Oréades), la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux à l'égout du toit et à 3 au total pour des raisons d'intégration paysagère et d'optimisation du foncier. Les constructions sur limites séparatives sont encadrées afin de préserver l'ensoleillement des fonds de jardins.

Le long des RD2 et RD 18bis, les constructions respecteront un recul minimal de 4 mètres pour des raisons paysagères et de sécurité, et de 3 mètres dans les autres cas (permet le stationnement, structuration du front urbain).

Les règles d'emprise au sol et de proportion d'espace vert sont calibrées de manière à éviter une imperméabilisation trop forte des sols et pour garantir le maintien d'une trame verte interne au bâti.

Aussi, au moins 20 % de la superficie du terrain sera végétalisée ; les toitures végétalisées pourront être comptabilisées dans ces 20 %, mais un minimum de 10 % du terrain sera végétalisé (objectif de maintien d'une trame verte et d'espace de respiration végétalisé).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été élaborées de manière à assurer une bonne intégration urbanistique de ces secteurs (cf ch. dédiés) et la prise en compte des densités minimales de logements à l'hectare requise par le SCoT. L'objectif étant une utilisation parcimonieuse de l'espace, une diversification des types de logements afin de donner les capacités au territoire de répondre à l'ensemble des besoins en logements, avec un règlement visant à optimiser l'intégration des constructions dans le site.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet de plantations d'arbres (intérêt paysager et environnemental).

Le secteur des Oréades à Ensisheim (secteur 1AUa1) :



Secteur 1AUa1 : 19,5 ha ; un enjeu fort de recomposition urbaine

A Ensisheim, le principal secteur d'extension recouvre le secteur dit « des Oréades », d'une surface de 19,5 ha. Ce secteur (ancienne friche minière), qui constitue près de 44 % des surfaces des secteurs 1AU en faveur du développement urbain du territoire de la 3CHR, constituera un véritable nouveau quartier, avec plus de 500 logements ; il permettra de conforter la fonction de pôle d'ancrage de la ville et de répondre à l'importance des demandes de logements. Un minimum de 25 logements à l'hectare est requis (cf OAP), avec une proportion de logements collectifs et intermédiaires de 55 à 65 %.

Il s'agit d'une opération mixte à vocation principal d'habitat, qui pourra également comprendre des locaux tertiaires et professionnels, des commerces et équipements, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Le secteur 1AUa1 a été délimité de manière à éviter tout impact sur les milieux naturels sensibles. Sa nouvelle délimitation exclut les rives du lac afin de les protéger.

Dans le PLU, l'urbanisation de ce secteur était prévue sous forme d'une procédure de ZAC. Le mode opératoire est aujourd'hui modifié, mais l'aménagement se fera selon un plan d'ensemble cohérent et visant à valoriser l'ensemble du site, en assurant une bonne « accroche » avec l'ensemble de l'agglomération.

Tableau synoptique sur l'historique du site :

Les terrains concernés font partie d'un vaste site qui a été voué entre 1923 et 1962 à l'extraction minière de potasse.

De fait, le site du projet est une friche de l'industrie minière, résultante de près de 40 années d'extraction de potasse.



1934 : Le site du projet est déjà exploité par les activités minières. La mine Sainte Thérèse a été exploitée par la société des Mines de Potasse d'Alsace de 1923 à 1962.



1951 : Peu d'évolutions, l'exploitation continue.



1973 : L'exploitation minière s'est largement étendue vers le Nord, le lac est déjà bien formé.



1990 : La mine Sainte Thérèse a cessé d'être exploitée en 1962. Des installations minières ont été démontées et des équipements publics ont été construits à l'Est.



2002 : Le lac a globalement atteint sa taille actuelle.



2015 : Le secteur de projet est constitué d'un espace ouvert avec une strate herbacée disparate.

Afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site et un fonctionnement urbain cohérent, le règlement limite à R+4 niveaux la hauteur des constructions futures. Il devra être tenu compte des orientations d'aménagement et de programmation qui propose une typologie du bâti (hauteur variable) selon un plan d'ensemble. L'objectif étant la création d'un nouvel îlot urbain de haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Le long de l'alignement des voies, les constructions s'implanteront soit avec un recul minimal de 3 mètres, soit sur l'alignement.

Afin d'éviter des espaces étroits non bâtis entre les bâtiments, les constructions pourront être édifiées soit sur limite séparative, soit en recul de H/2 avec un recul minimal de 3 mètres.

Les règles d'emprise au sol et de proportion d'espace vert sont calibrées de manière à promouvoir une trame verte interne au bâti. Aussi, au moins 25 % des espaces libres seront traités en espace vert comportant des arbres à hautes tiges.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront faire l'objet de plantations d'arbres (intérêt paysager et environnemental).

Les secteurs d'extension à vocation économique

	EXTENSION SITE ECONOMIQUE - Zone AU (ha)	
	1AU	2AU
ZA type 1	41,2	12,5
ZA type 2	0	0
ZA type 3	4,5	7,1
Total CCCHR	45,7	19,6

6 secteurs d'extension à vocation économique sont inscrits dans le PLUi. Il s'agit :

- **du secteur 1AUe1** (ZA de type 1) à Ensisheim/Réguisheim et de la réserve foncière (2AUe1) à Ensisheim ;
- **du secteur 1AUe4** à Niederentzen.

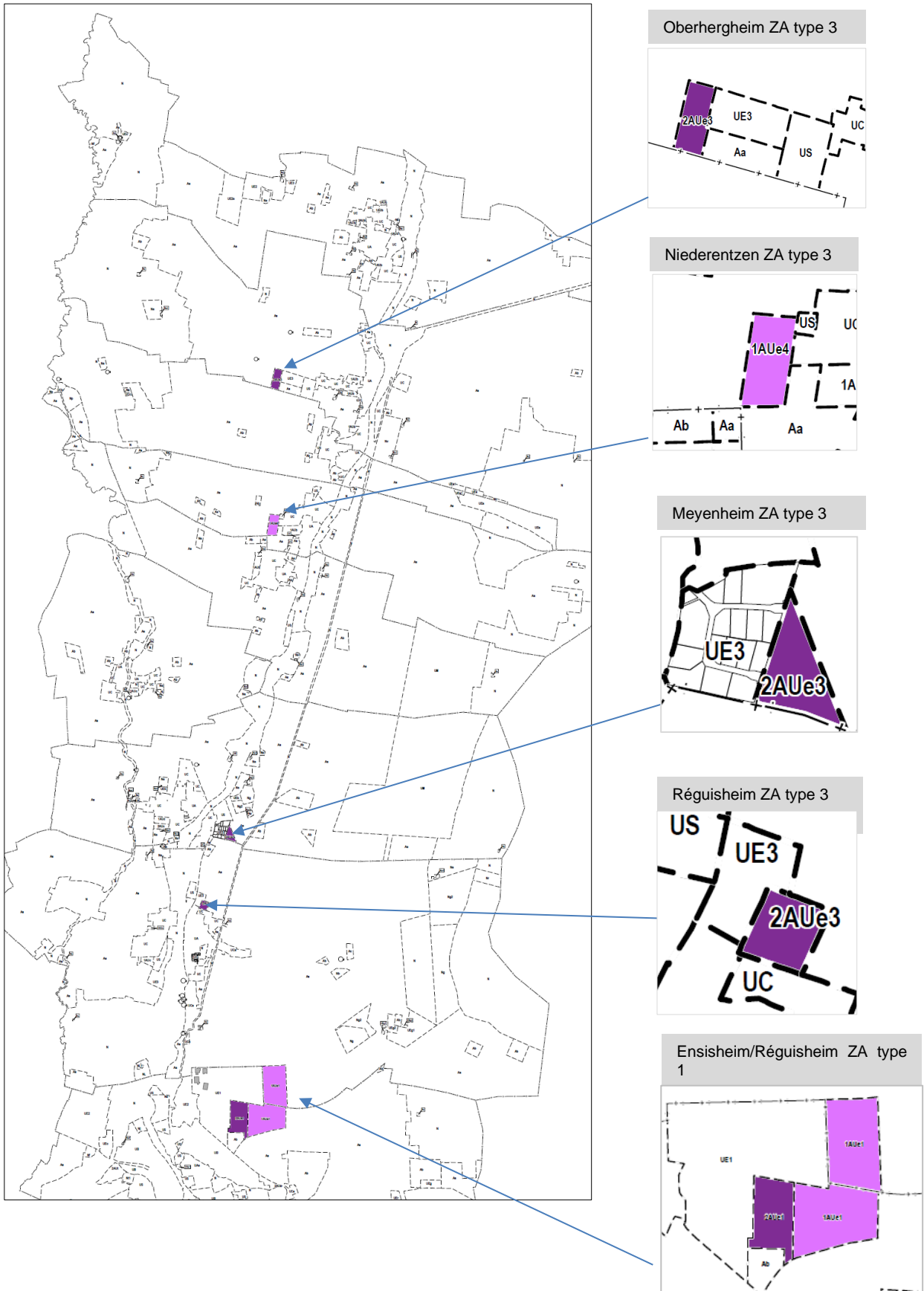
et des réserves foncières suivantes (elles constituent toutes des extensions de sites d'activités existants) :

- **le secteur 2AUa1** à Ensisheim (ZA de type 1 ; zone d'activités de la Plaine d'Alsace . 12,5 ha) ;
- **le secteur 2AUe3** à Oberhergheim (ZA de type 3 ; 3,5 ha) ;
- **le secteur 2AUe3** à Meyenheim (ZA de type3 ; 2,09 ha) ;
- **le secteur 2AUe3** à Réguisheim (ZA de type 3 ; 1,5 ha).

Les secteurs de réserves foncières nécessiteront une modification du PLUi avant ouverture à l'urbanisation. Ces différents secteurs constituent une typologie par type d'activités dont les vocations et localisations découlent du SCoT Rhin-Vignoble Grand Ballon.

Il convient de noter que suite aux phases de consultation sur le PLUi arrêté, les secteurs de réserves foncières à Meyenheim et Réguisheim ont été réduits de près de 3 ha.

Les sites de développement économique futurs (cf tome 8d) :



- **Dispositions réglementaires et OAP**

Le renforcement de l'offre économique et des emplois répond pleinement aux objectifs du PADD et permet une organisation cohérente et stratégique du territoire, avec une vision à long terme.

Le règlement concernant ces secteurs s'inspire pour l'essentiel du règlement de la zone UE, avec lequel se combine les orientations d'aménagement et de programmation.

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone 1AUe1 et 1AUe4 qui découlent des articles **AU 1** et **AU 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques.

La zone d'activités future de type 1 (1AUe1), à l'instar de la zone UE1, est essentiellement réservée à l'accueil d'établissement de grandes entreprises (industries, logistique...) ; la zone d'activité future 1AUe4 est réservée aux activités artisanales, commerciales (1500m² de surface de vente au maximum en cumulé, comme préconisé par le SCoT) et de services qui permettront de répondre aux besoins locaux.

Les **règles de volumétrie et d'implantation (AU 3, AU4, AU 5 et AU 6)** sont en phase avec la vocation des différents secteurs et ont pour objet une bonne insertion paysagère, un bon fonctionnement des sites en question et une bonne gestion des interfaces entre les zones AU et les autres zones (article AU 5).

L'article **AU 7** contient un certain nombre de prescriptions destinées à assurer une image de qualité aux sites considérés : aspect des bâtiments, front urbain et clôtures.

Globalement, le site du Parc d'activités de la Plaine d'Alsace (P.A.P.A.), dont une grande partie est urbanisée ou en cours d'urbanisation fait l'objet d'un règlement (hauteur, recul etc.) et d'une OAP qui ont pour objectifs de garantir une bonne insertion paysagère et architecturale, un fonctionnement urbain cohérent et une gestion sécurisée et adaptée des flux. Concernant l'aspect paysager, le front urbain perceptible depuis l'autoroute devra faire l'objet d'un traitement paysager associant qualité architecturale et fronts urbains partiellement végétalisés de manière à mettre en valeur le site. Les accès seront gérés de manière à garantir la sécurité des usagers (pas d'accès direct sur la voie structurante). La localisation de cette zone, et de son extension n'entraîne pas de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations. Ce site est par ailleurs inscrit depuis des années dans les différents documents de planification.

L'article **AU 8** édicte des obligations en matière de végétalisation des espaces libres et de plantations à créer au sein des aires de stationnement de plus de 10 places. Il s'agit de limiter au maximum l'impact environnemental des constructions (limite de l'imperméabilisation du sol, maintien de la biodiversité) tout en garantissant la bonne intégration paysagère des zones ainsi que le fonctionnement et la pérennité des sites.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**AU 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnements des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

2.3.3. Les zones agricoles

La zone A

➤ Délimitation et caractéristiques

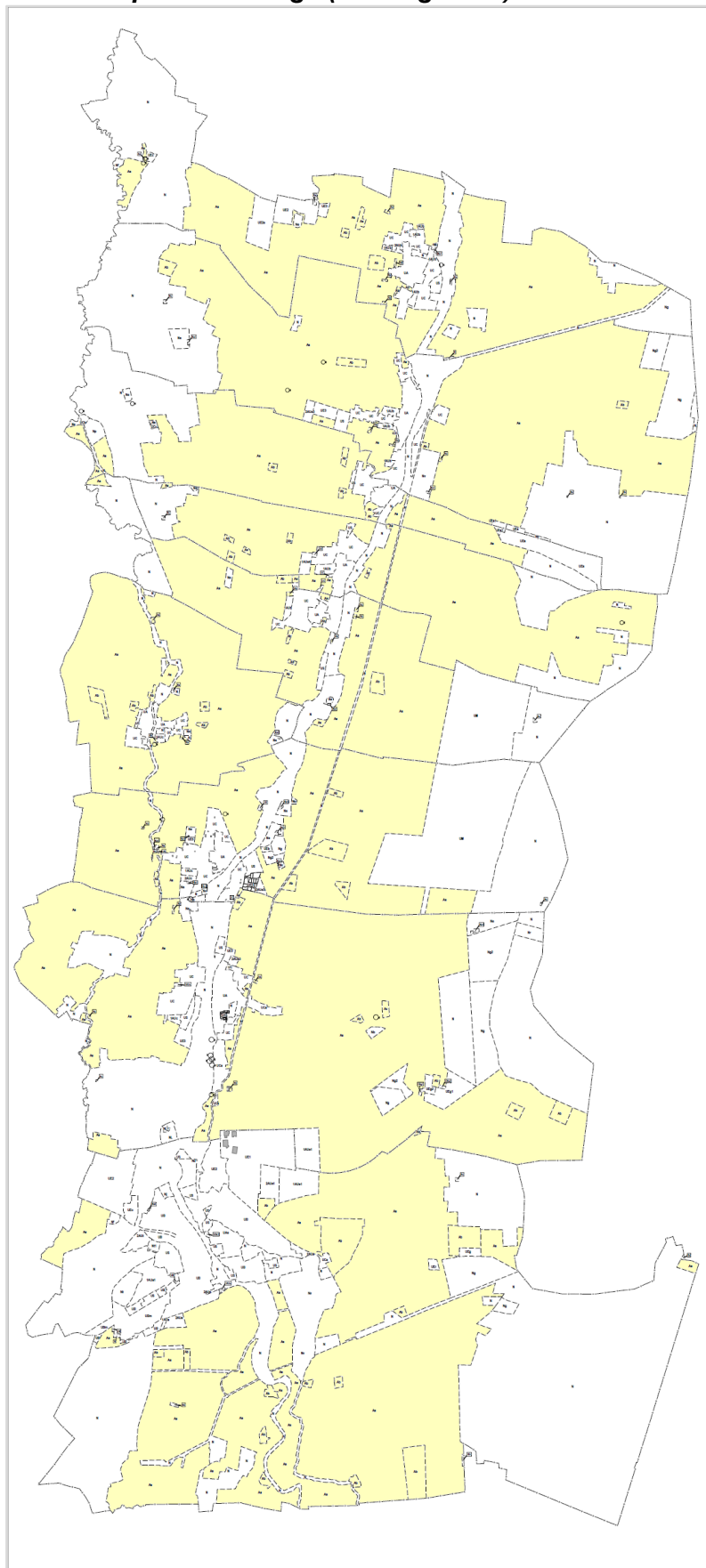
La zone agricole **A** englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle représente 58,6 % du territoire de la CCCHR.

La zone **A** est divisée en 4 secteurs :

- les secteurs **Aa** (97 % de la zone agricole), où ne sont autorisés que les éléments nécessaires à l'exploitation agricole courante (cribs à maïs, système d'irrigation etc) et , sous conditions, les constructions d'intérêt général. L'objectif consiste à préserver les terres agricoles et à limiter tout mitage par l'urbanisation pour des raisons paysagères et environnementales.
- les secteurs **Ab** où les constructions à destination agricoles sont autorisées sous certaines conditions . Ces secteurs ont été délimités suite à la concertation avec le monde agricole organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, une étude sur le volet agricole du PLUi a été menée par la Chambre d'Agriculture ; cette dernière a effectué un recensement des besoins de la filière agricole via un large travail de concertation (questionnaire, réunions, permanences -cf diagnostic agricole).
Le travail de délimitation des secteurs Ab a également pris en compte l'ensemble des orientations du PADD (proximité des espaces urbains, sensibilités environnementales, risques d'inondation etc).
- le secteur **Ac**, à Régisheim, occupé par une unité de compostage de végétaux ;
- les 3 secteurs **As** qui recouvrent les secteurs comprenant des silos, au sein de l'espace agricole.

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces en ha
Aa		7864,9
Ab	71	183,44
Ac	1	2,1
As	3	3,6
Total «A»		8051,8

Extrait du plan de zonage (zone agricole) :



➤ Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE

Conforter et accompagner les activités agricoles

Garantir l'accès aux terrains agricoles

ORIENTATIONS EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Valoriser les grands paysages et les fronts urbains

De part sa délimitation et les limitations d'usage des sols qui la caractérise, la zone **A** participe pleinement à protéger durablement le potentiel agricole.

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants, qui doivent être considérés comme les outils de production indispensables aux exploitants. Le classement en zone **A** étant la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

De façon générale, la zone **A** prend pleinement part à la valorisation des paysages. Une OAP sur l'intégration des bâtiments agricoles a été réalisée de manière à optimiser leur intégration dans un espace visuel particulièrement ouvert.

Enfin, la protection des terres agricoles rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• Dispositions règlementaires

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles.

La constructibilité à destination agricole **dans les secteurs Ab** est réglementée de manière à éviter tout impact sur les quartiers d'habitations (interdiction d'implanter de nouvelles ICPE à moins de 200 m des zones urbaines et à urbaniser). Le règlement s'appuie par ailleurs sur la charte de constructibilité agricole signée entre la Chambre d'Agriculture, l'Association des Maires du Haut-Rhin et la préfecture du Haut-Rhin.

Certaines activités agricoles (dont notamment l'élevage), sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui impose des distances d'éloignement (périmètre de réciprocité) par rapport aux tiers (100 m, sauf dérogation). Certaines exploitations implantées sur le territoire de la CCCHR sont concernées par un périmètre de réciprocité ; ces périmètres figurent pour information sur le plan de zonage (ils sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'évolution de l'exploitation agricole).

Le code rural au titre de son article L111-3 consacre le principe de réciprocité des reculs fixés notamment par la réglementation relative aux installations classées et par le règlement sanitaire départemental, lors de la construction d'habitations à proximité des bâtiments agricoles soumis

à des distances d'implantation. Dans les parties actuellement urbanisées des communes et pour tenir compte des exploitations agricoles déjà implantées, il prévoit toutefois des possibilités de dérogation à ces règles d'éloignement qui seront à traiter au cas par cas.

Les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone A à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet de réfection et d'extension mesurée, à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et dans les conditions exprimées dans le règlement (caractère groupé du bâti notamment pour des raisons paysagères). Leur changement de destination en faveur de l'activité agricole est autorisé.

Les **règles de volumétrie et d'implantation (A 3, A 4, A 5 et A 6)** ont pour objet une bonne insertion paysagère et un bon fonctionnement des bâtiments en question.

Les prescriptions de l'article **A 7** du règlement (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les éventuelles constructions ou extensions futures.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11). Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau.

2.3.4. Les zones naturelles

La zone N

➤ Délimitation et caractéristiques

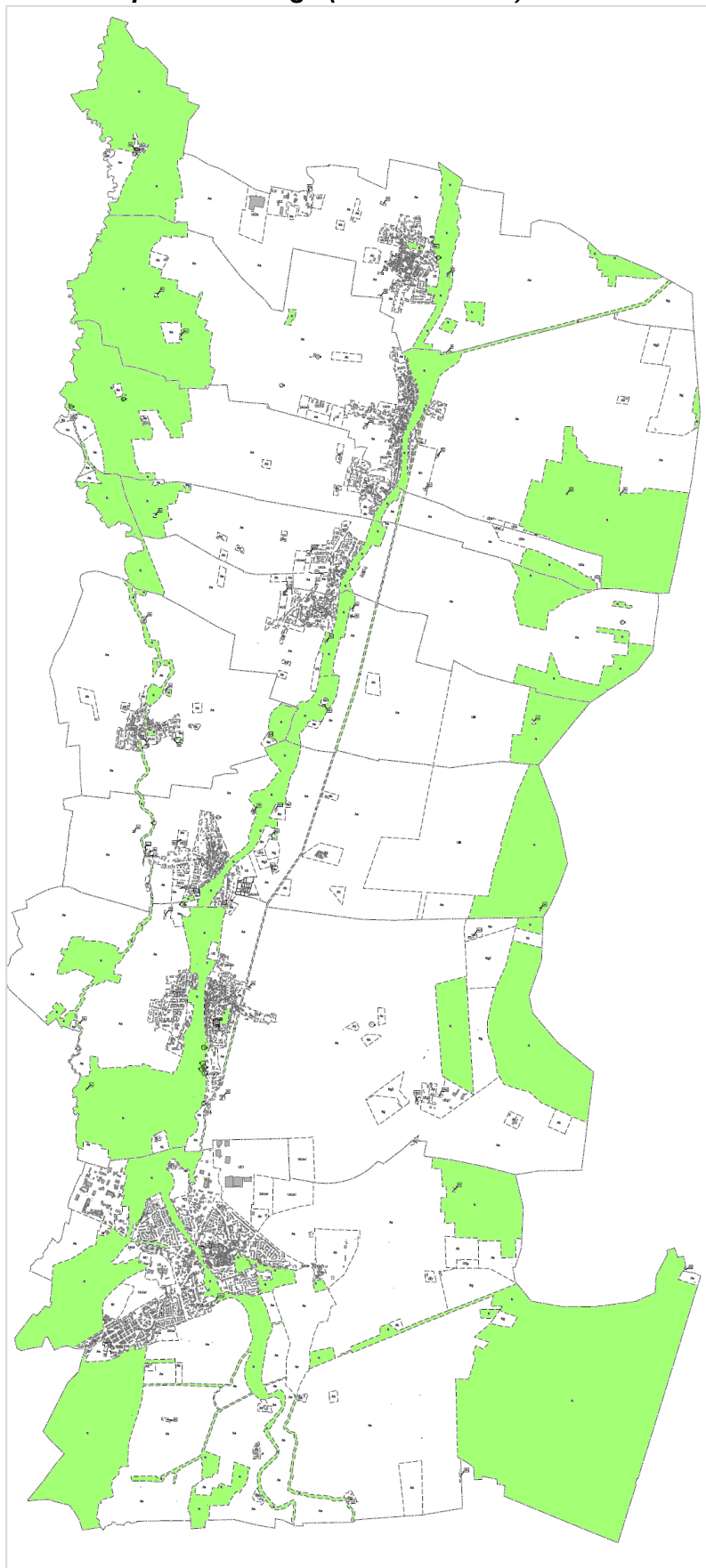
La zone naturelle et forestière ou zone N, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comprend les secteurs suivants :

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces en ha	Vocation	STECAL
<i>N</i>		3748,85	<i>Zone naturelle</i>	
<i>Na</i>	1	0,2	<i>Maison forestière existante</i>	
<i>Nb</i>	1	2,4	<i>Plate-forme de stockage de bois (existant)</i>	
<i>Nc</i>	8	1,1	<i>Abri de chasse</i>	x
<i>Nd</i>	1	8,7	<i>Parc de l'Eiblen existant à Ensisheim</i>	
<i>Ne</i>	20	55,3	<i>Etangs de pêche</i>	
<i>Ne1</i>	10	1,8	<i>Abri de pêche existant</i>	x
<i>Ne2</i>	1	0,1	<i>Abri de pêche existant</i>	X
<i>Nf</i>	2	3,8	<i>Centre équestre existant</i>	x
<i>Ng</i>	7	201,8	<i>Site graviérable exploité</i>	
<i>Ng2</i>	4	67,8	<i>Extension des sites graviérables</i>	
<i>Nh</i>	1	0,5	<i>Elevage de chevaux et activité agricole</i>	x
<i>Nj</i>	1	2,6	<i>Jardins familiaux existants (Ensisheim)</i>	x
<i>NL</i>	1	4,7	<i>Camping existant (emplacements) (Réguisheim)</i>	
<i>NL1</i>	1	0,7	<i>Camping existant (bâtiment d'accueil, sanitaires) (Réguisheim)</i>	x
<i>Np</i>	2	8,4	<i>Parcours golf existant</i>	
<i>Nr</i>	1	7,0	<i>Restauration d'une ancienne gravière</i>	
<i>Nt</i>	1	12,4	<i>Terril Sud Ensisheim</i>	
<i>Nt1</i>	1	2,1	<i>Terril Nord Ensisheim</i>	
<i>Nv</i>	6	90,7	<i>Vergers</i>	
<i>Nv1</i>	3	0,3	<i>Abris stockage (vergers)</i>	x
<i>Nx</i>	1	1,1	<i>Dispositif anti bruit</i>	
Total «N»		4221,3		

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimités dans le PLUi recouvrent pour l'essentiel des sites bâtis existants et ne concernent qu'une faible partie du territoire et de la zone N.

Extrait du plan de zonage (zone N en vert) :



Les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone N à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet de réfection et d'extension mesurée, à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et dans les conditions exprimées dans le règlement.

➤ **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AGRICULTURE ET LA VALORISATION PAYSAGERE

Préserver la qualité environnementale et la fonctionnalité écologique du territoire

Prendre en compte les activités sylvicoles

Préserver les continuités écologiques

Valoriser les paysages

Permettre et encadrer les richesses du sol et du sous sol.

Permettre le développement des énergies renouvelables

Prendre en compte les risques naturels et assurer une bonne gestion des ressources naturelles

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérisent, la zone **N** participe pleinement à protéger durablement les espaces naturels et forestiers.

La délimitation des zones N et A permet une protection durable des espaces naturels et agricoles, en garantissant la préservation des continuités écologiques.

Les espaces sensibles (Natura 2000, réservoirs de biodiversité, réserve naturelle, forêt de la Harth, zone humide etc) sont inscrits en zone N (ou de façon très ponctuelle en zone agricole protégée – Aa) dans un objectif de préservation des milieux.

L'ensemble des continuités le long des cours d'eau est inscrit en zone N, avec des prescriptions complémentaires dans l'OAP trame verte et bleue concernant la protection des boisements linéaires.

Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP Trame verte et bleue) a été élaborée afin de compléter le dispositif réglementaire du PLUi, de manière à optimiser la fonctionnalité des corridors écologiques et le développement de la biodiversité au sein du territoire.

Afin de maintenir une trame verte interne au bâti, outre les dispositions réglementaires des zones constructibles, des poumons vert sont protégés par un classement en zone N à Niedehgerheim, Réguisheim et Munwiller, avec la protection de certains parcs et jardins à Ensisheim.

➤ Dispositions règlementaires

Le règlement de la zone **N**, comme celui de la zone **A**, à travers ses différents articles, est élaboré de manière à éviter tout bouleversement, toute transformation des sites et de leur environnement. Le PLUi entend maintenir ces espaces naturels et forestiers dans leur état actuel et conforter leur vocation d'espace à rôle écologique majeur. Par conséquent, seules sont autorisées les occupations et utilisations indispensables aux fonctions écologiques et hydrauliques de la zone ainsi que les constructions et équipements d'intérêt général compatibles avec la sensibilité des sites.

Par ailleurs, le règlement de la zone **N** tient compte de la présence au sein des espaces naturels d'un certain nombre de constructions, d'occupations et d'utilisations du sol préexistantes. Aussi, le PLUi vise à encadrer de manière stricte les activités présentes, par le biais de plusieurs sectorisations de tailles et de capacités d'accueil limitées, de façon à ne pas compromettre la vocation et l'équilibre de ces milieux.

L'article **N 2** est rédigé de façon à faire le lien avec l'OAP trame verte et bleue.

Aussi au sein des secteurs **Na, Ne1 et Ne2**, ne sont autorisés que les extensions (emprise au sol limitée dans le règlement) de la maison forestière existante (Na) et des abris de pêche (Ne1 et Ne2). Au sein des 8 petits secteurs **Nc** (abris de chasse, dont 7 secteurs déjà occupés par des abris de chasse), le règlement permet l'extension (et la création dans le secteur où aucun bâtiment n'est édifié) en limitant fortement l'emprise au sol des constructions (maximum de 25 m² de surface de plancher) et la hauteur de ces derniers.

Les secteurs **Nv** (6 vergers existants; 90,7 ha) sont repérés et font l'objet d'une protection dans l'OAP trame verte et bleue. Au sein des 3 petits secteurs **Nv1** (verger communal à Oberhergheim), des abris de 30 m² de surface de plancher au maximum permettant le stockage de matériel (entretien des vergers) sont autorisés (un seul abri par secteur **Nv1** d'une hauteur maximale de 4 mètres).

Au sein des secteurs **Ne**, les aménagements permettant le bon fonctionnement des étangs de pêche sont autorisés.

Au sein du secteur **Nb** à Réguisheim, le stockage de bois est autorisé (existant), sans construction nouvelle.

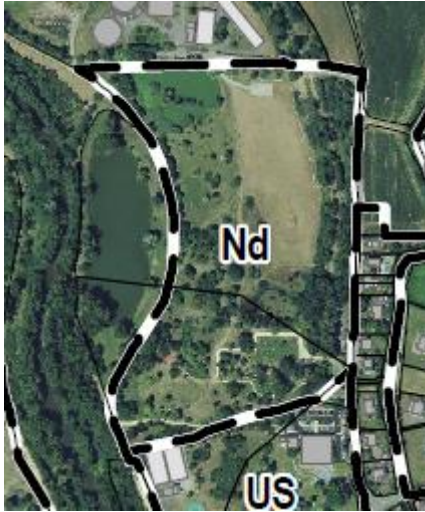
Au sein du secteur **Nh** à Ensisheim, sont autorisés, sous condition, les constructions à destination agricole et permettant l'élevage de chevaux.

L'évolution des centres équestres existants à Ensisheim et Niederhergheim, inscrits en secteurs **Nf**, sont encadrés par le règlement du PLUi afin de permettre l'évolution de l'activité, en cohérence avec les sites.

Un secteur **Nj** est délimité à Ensisheim, englobant l'ensemble du site de jardins familiaux existants. Y sont autorisés, sous conditions, des abris de jardin (un abri par lot d'une emprise et hauteur limitées) :



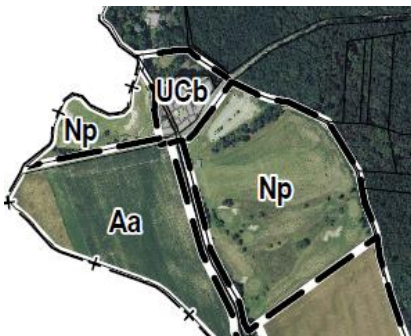
Le parc de l'Eiblen à Ensisheim, inscrit en zone **Nd**, est protégé ; y sont autorisés les installations, aménagements et travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du parc :



A Réguisheim, un camping est implanté au sein d'une zone naturelle protégée (réserve naturelle, zone humide) et se situe en zone inconstructible du PPRI (le règlement du PPRI s'applique). L'objectif du PLUi consiste à prendre en compte l'existant, en permettant des mises aux normes éventuelles (secteur du bâtiment d'accueil et sanitaire inscrit en secteur **NL1**) et le maintien en bon état des espaces réservés aujourd'hui aux emplacements de campings, sans construction nouvelle (espace inscrit en secteur **NL**) :



Une partie du golf d'Alsace est implantée sur la commune de Biltzheim ; la partie comprenant des bâtiments (accueil etc) est inscrite en zone UCb, et la partie «parcours de golf » est inscrite en secteur **Np** dans le PLUi. L'aménagement et l'entretien du parcours de golf y sont autorisés :



Au sein du secteur **Nr**, à Réguisheim, sur un ancien site graviérable, une renaturation est prévue.

Les 2 secteurs **Nt** et **Nt1** à Ensisheim, recouvrent 2 terrils ; ces secteurs étaient inscrits en réserve foncière urbanisable dans le PLU applicable. Ces terrils sont concernés sur l'essentiel de leur emprise par le Porter à Connaissance « aléas miniers » transmis à la commune d'Ensisheim suite à une observation lors de la phase d'consultation sur le PLUi arrêté. Sur les périmètres concernés par les risques mentionnés dans le PAC, toute construction est interdite.

Le PLUi encadre également les activités graviérables en délimitant des sites où elles sont autorisées. Deux types de secteurs concernent cette activité :

- Les secteurs **Ng** recouvrent les 7 sites faisant l'objet d'une autorisation (arrêté préfectoral) ; ces sites totalisent 201,8 ha
- Les secteurs **Ng2**, recouvrent les extensions demandées ; elles sont toutes limitrophes aux différents sites exploités aujourd'hui, et sont en adéquation avec les prescriptions du schéma des carrières. Elles totalisent 67,8 ha. Leur ouverture à exploitation nécessitera des autorisations préfectorales. A Réguisheim, le secteur Ng2 constitue une extension comprise à l'époque dans la démarche « ZERC » (environ 40 ha).

Au sein de ces secteurs (Ng et Ng2) , le règlement autorise :

« les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles. La remise en état (hors construction) après exploitation est autorisée ».

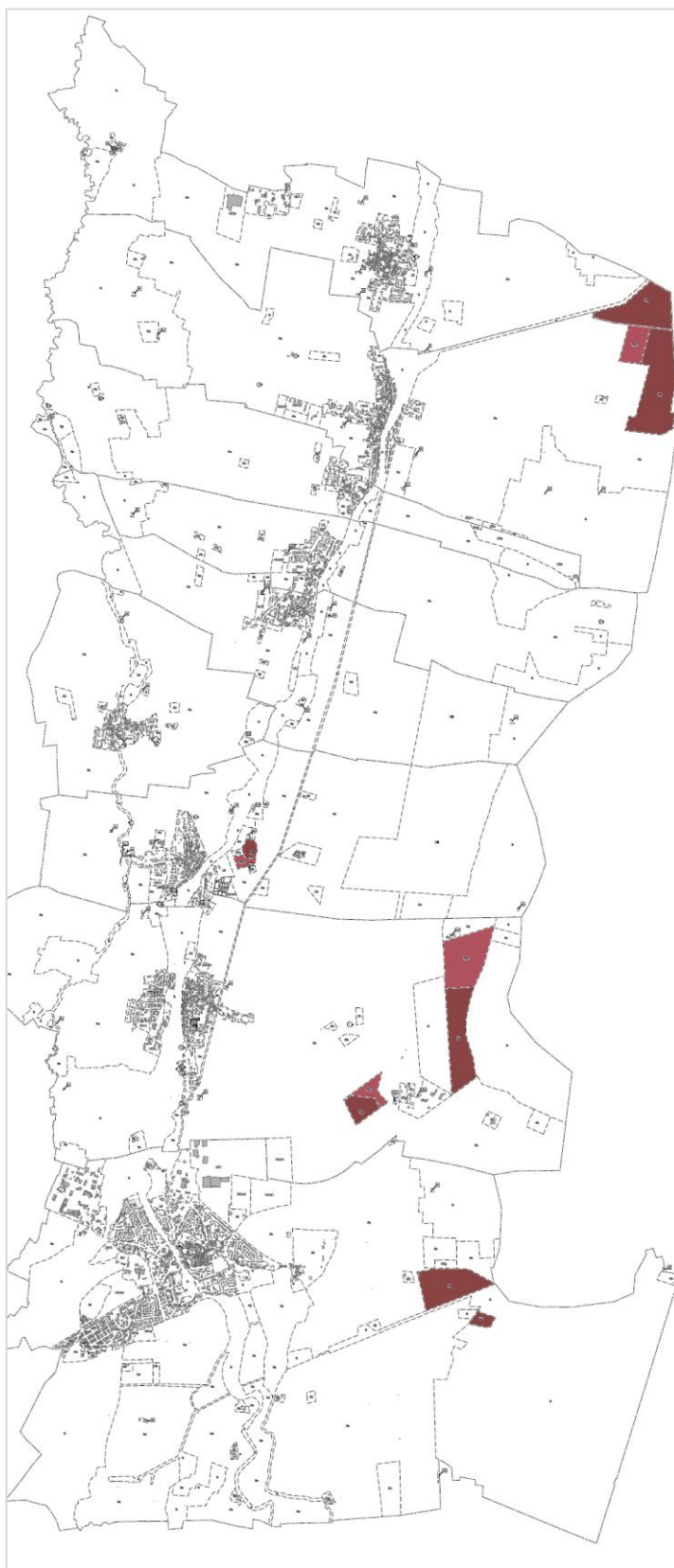
Cette rédaction se base sur l'article R 151-34 du code de l'urbanisme qui stipule :

« dans les zones U,AU, A et N les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu : Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Cette rédaction fait suite aux observations de l'état sur le PLUi arrêté, par rapport à la problématique liée au STECAL (cette formulation permet d'exclure les gravières du champ d'application des STECAL).

Les constructions et installations permises sont celles qui sont nécessaires à l'extraction et à la transformation (concassage, criblage...) des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

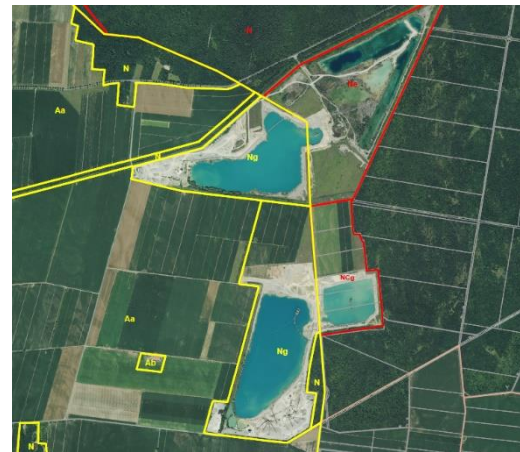
Les sites graviérables dans le PLUi :



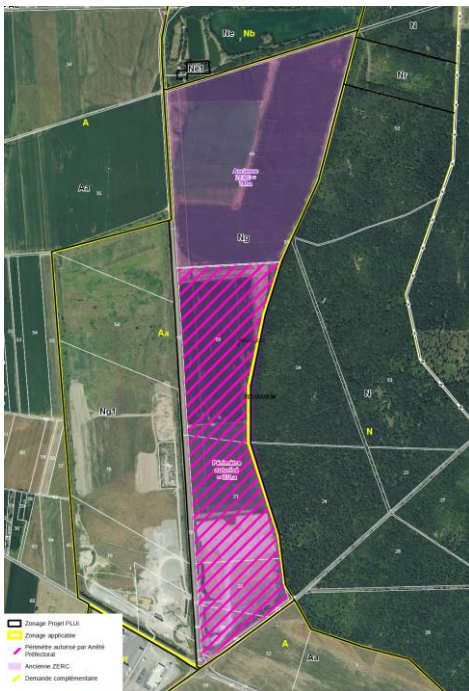
Les sites graviérables de Niederhergheim et d'Oberhergheim (les Elben) : les secteurs Ng bénéficient d'une autorisation préfectorale. L'extension sera possible au sein du secteur Ng2, dans les conditions prévues par le cadre législatif :



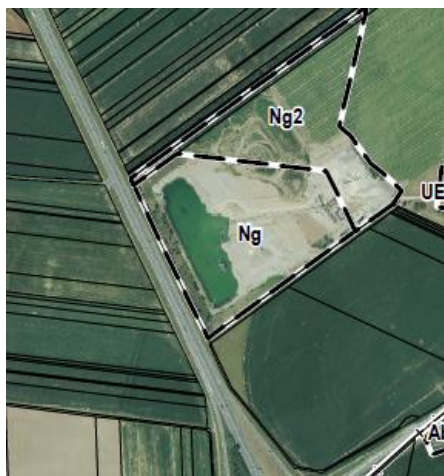
Vue d'ensemble (avec communes limitrophes hors PLUi)



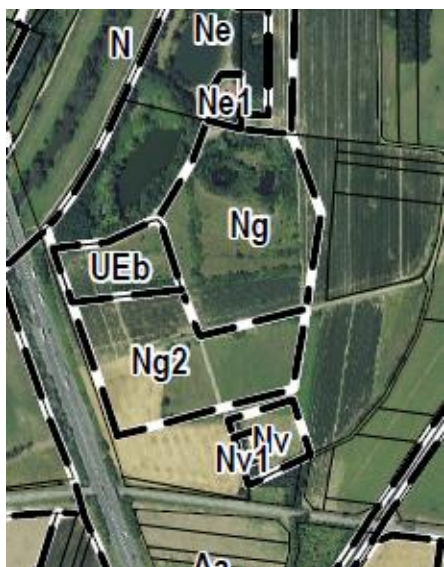
Le site graviérable Strohmaier de Réguisheim : l'ensemble du site en violet plein était intégré dans la ZERC (site Ng2 dans le PLUi) ; la partie hachurée sur la carte est celle qui bénéficie aujourd'hui d'une autorisation préfectorale (zone Ng dans le PLUi) :



Le site Léonhart à Réguisheim ; le secteur Ng bénéficie d'une autorisation préfectorale ; L'extension sera possible au sein du secteur Ng2, dans les conditions prévues par le cadre législatif :



Le site graviérable Boog à Meyenheim. Le secteur Ng bénéficie d'une autorisation préfectorale. L'extension sera possible au sein du secteur Ng2, dans les conditions prévues par le cadre législatif :



Les 2 sites graviérables d'Ensisheim (Holcim et Gravirhin) bénéficient chacun d'une autorisation préfectorale :



Le règlement de volumétrie, d'emprise au sol et d'implantation de la zone N

L'article **N 3** régleme la **hauteur** maximale des constructions. Les hauteurs fixées permettront une insertion adaptée des éventuelles constructions.

Les **règles de volumétrie, d'emprise au sol et d'implantation** ont pour objet une bonne insertion paysagère et un bon fonctionnement des bâtiments.

Les prescriptions de l'article **N 7** (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les éventuelles constructions futures. Il s'agit de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **N 8** fixe les **emprises au sol** maximales des constructions, notamment pour les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) afin d'assurer une bonne intégration dans le site.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des bâtiments, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations (**N 9**).

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11). Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau.

2.4. Secteurs faisant l'objet d'OAP

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **les secteurs d'extension**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur de la commune, ont été identifiés. Ces OAP constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet intercommunal.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité.

Le PLUi comprend :

- Les OAP sectorielles (OAP par secteurs – généralement les zones d'extension) ;
- Deux OAP thématiques (OAP concernant l'intégration des bâtiments agricoles et OAP Trame verte et Bleue et paysage naturel).

✓ **Articulation entre OAP et règlement**

Ci-dessous, le tableau de correspondance entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation soumises au règlement et les dispositions du règlement.

Les règles dans leur détail ont été justifiées dans les parties respectives à chaque zone dans la partie *Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP* du présent rapport justificatif.

OAP concernée	Contenu du règlement s'appliquant à l'opération
OAP thématique trame verte et bleue	Règlements des zones A et N
OAP agricole	Règlement de la zone A
OAP sectorielles (zone d'extension)	Règlement de la zone AU et ponctuellement U

2.5. Tableau de cohérence OAP-PADD

Le tableau suivant reprend les grandes orientations du PADD et explicite leurs déclinaisons au travers des OAP. Il illustre à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présente les traductions règlementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

1.	Orientations en matière de développement économique et de communications	
1.1.	Orientations en matière de développement économique	
	Orientations du PADD	Justifications par les OAP
1.1.1.	Renforcer l'offre foncière à vocation économique	Assurer des accès adaptés et une bonne fonctionnalité du secteur.
1.1.2.	Promouvoir le développement touristique	Cf. : justification de l'orientation 3.4 <i>Valoriser les paysages</i>
1.1.3.	Conforter et accompagner les activités agricoles et sylvicoles	OAP agricole afin de favoriser la bonne intégration des bâtiments agricole et OAP TVB qui permet la protection des boisements et zones sensibles et la fonctionnalité des corridors écologiques
1.2.	Orientations en matière de communications	
1.2.1.	Garantir à long terme une bonne connexion de la CCCHR aux flux régionaux et transfrontaliers	De nombreuses OAP intègrent des prescriptions de desserte pour améliorer l'interconnexion des quartiers, tant pour la voiture que pour les modes doux, favorisant la fluidité, et la sécurité. Certaines OAP intègrent des cheminements doux en site propre, démontrant une politique volontariste pour favoriser les déplacements doux.
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros	
1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux et renforcer les TC	

2.	Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat	
	Orientations du PADD	Justifications
2.1.	Orientations en matière de développement urbain	Au travers des objectifs de densité mentionnés pour les secteurs à vocation mixte et d'habitat, les OAP concourent à mettre en place une armature urbaine cohérente en fonction des points de desserte de transports en commun.
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics	Cf. : justification de l'orientation 3.4 <i>Valoriser les paysages</i> et l'orientation 1.2.3. <i>Favoriser et sécuriser les déplacements doux</i> .
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une diversification des logements.	Une diversification des logements est assurée via les typologies de logements déterminées au sein des OAP.

3. Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agro-viticulture et de valorisation paysagère		
	Orientations du PADD	Justifications par les OAP
3.1.	Protéger durablement le potentiel agricole	Tous les secteurs soumis à OAP situés à proximité de zones agricoles contiennent des prescriptions en faveur de la protection du potentiel agricole et viticole : <ul style="list-style-type: none"> - Maintien et/ou protection des chemins ruraux à vocation agricole (maintien des accès) - Volonté de soigner la transition avec la zone agricole
3.2.	Protéger durablement les espaces naturels et forestiers	L'OAP Trame verte et bleue permet d'assurer : <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'ensemble des corridors écologiques (protection des boisements le long des cours d'eau) - La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité des corridors Est-Ouest - La protection des zones de vergers remarquables - La protection de massifs boisés
3.3.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	
3.4.	Valoriser les paysages	L'intégralité des OAP sectorielles affirment l'objectif de qualité architecturale et d'harmonie d'ensemble. Les OAP thématiques permettent à travers leurs orientations la valorisation des grands paysages.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les OAP sectorielles à vocation de développement urbain (dominante de logements) mentionnent des objectifs de densité, favorisant ainsi très fortement la modération de la consommation de l'espace :

- Pôle relais : 23 logements/ha minimum (au moins 40 % de logements collectifs ou individuels groupés),
- Pôle villages : 20 logements/ha minimum (au moins 20% de logements collectifs ou individuels groupés),
- Ensisheim : au moins 25 logements/ha (au moins 55% de logements collectifs ou individuels groupés).

De plus, certaines OAP à vocation d'aménagements se situent au sein du tissu urbain existant (aménagements par densification ou reconversion de friches), limitant ainsi l'étalement urbain (Biltzheim, Niederhergheim, Oréades à Ensisheim).

2.6. Justifications des OAP sectorielles

Le PLUi compte plus de 20 OAP sectorielles. Celles-ci sont élaborées pour l'ensemble des zones 1AU à vocation de développement urbain, d'équipements ou d'activités, et pour 3 zones U (« dents creuses à Biltzheim et sites d'activités à Niederhergheim et Ensisheim (ZA de type 1). Des principes d'aménagement sont intégrés dans le cahier des OAP pour le secteur 2AU à Ensisheim.

Un cahier d'OAP sectorielles est élaboré par commune. Toutes les communes sont concernées (9 cahiers).

L'objectif des OAP consiste à assurer une urbanisation cohérente en assurant une bonne connexion aux zones urbanisées limitrophes et une bonne intégration des constructions dans le site.

Au sein des OAP concernant les extensions urbaines (à dominante de logements), la problématique liée à la nécessaire diversification des logements est un facteur qui a été pris en compte, en proposant une typologie des logements calée aux besoins du territoire et en prenant en compte les prescriptions des SCoT. Les enjeux liés à une utilisation parcimonieuse de l'espace constituent également un élément clé de ces OAP ; les opérations futures devront tenir compte des densités minimales de logements à l'ha indiquées. Ces densités minimales sont préconisées dans le SCoT RVGB.

Pour rappel, ces densités minimales sont les suivantes :

- Au moins 25 logements à Ensisheim
- Au moins 23 logements/ha au sein du pôle relais
- Au moins 20 logements/ha au sein du pôle « villages ».

Ces densités minimales participeront sensiblement à la recherche de modération de la consommation d'espace. En effet, les moyennes observées aujourd'hui dans les différentes communes sont en-deçà de ces seuils.

Le contenu détaillé des OAP

Pour chaque zone à enjeu urbanisable le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les Orientations d'Aménagement comportent :

⇒ Une carte de repérage de la zone concernée.

Cette carte permet de localiser avec précision la zone et de la situer dans le contexte communal.

⇒ Un schéma d'aménagement

Le support de ce schéma est le cadastre sur lequel sont reportés des éléments de contexte : l'emprise de la zone, les voies de desserte existantes, les bâtiments agricoles relevant du régime des installations classées pour de la protection de l'environnement et leur périmètre inconstructible, ...

Chacune des orientations d'aménagement ayant une implication spatiale fait l'objet d'une représentation. On retrouve donc tout ou partie des éléments suivants :

- Les voies de desserte interne dont le tracé reste indicatif. Les principes de base consistent à réaliser, lorsque cela se révèle possible, un maillage viaire et à assurer une bonne desserte de la zone. Par desserte il faut entendre non seulement la desserte par les véhicules motorisés mais également la desserte par les modes doux (sentiers piétonniers et pistes cyclables).

- Le maintien des accès, soit à une zone de développement urbain de 2^{ème} phase, soit aux terres agricoles. Cette orientation n'est que la manifestation du bon sens qui doit présider à l'aménagement. La création d'un nouveau « morceau de village » ne peut faire abstraction de son environnement qu'il soit urbain ou naturel.
- Les aires de retournement. Là également la position et le nombre ne sont qu'indicatifs. Le principe à appliquer est d'en prévoir systématiquement en partie terminale des voies en impasses. Ces aires de retournement peuvent également être mises en œuvre pour une urbanisation progressive de la zone. Dans ce cas elles auront une fonction d'aire de retournement dans un premier temps puis celle d'aire de convivialité lorsque l'aménagement de la zone sera achevé.
- Les aires de stationnement mutualisé dont le positionnement et le nombre sont indicatifs. Le principe à mettre en œuvre est de prévoir des espaces communs de stationnement résidentiel permettant de libérer plus d'espace pour le bâti et pour l'aménagement des abords.
- Les espaces verts, plantations à réaliser ou à maintenir. Il s'agit de veiller à la qualité du cadre de vie et à l'accompagnement végétal de l'aménagement qui contribue en outre à la perméabilité écologique des milieux à urbaniser.
- Le traitement de l'interface. Cette orientation a pour objectif d'apporter un soin particulier à la zone de contact entre l'opération nouvelle et le tissu urbain dans lequel elle s'insère. Il s'agit de ménager le voisinage en affectant la zone de transition à des espaces non bâtis (jardins, espaces verts, ...) ou en n'y tolérant que des constructions de faible gabarit.
- Le traitement du front urbain. Il s'agit de promouvoir la qualité architecturale et paysagère du bâti qui marquera la nouvelle limite de l'urbanisation, la zone de transition entre l'urbain et les zones naturelles périphériques.
- Les destinations. Pour les zones affectées au développement urbain il s'agit de garantir la mixité de l'habitat. La localisation des types d'habitat (collectif et/ou intermédiaire – individuel) reste indicative (sauf à Munwiller), la seule obligation étant le respect des objectifs de densité et de typologie donnés dans le tableau de synthèse des conditions d'aménagement.

⇒ Un tableau de synthèse des conditions d'aménagement

L'ensemble des conditions d'aménagement, qu'il ait une implication spatiale ou pas, fait l'objet d'une description synthétique dont l'objet est d'expliciter les principes retenus. Pour l'explication détaillée des choix ayant présidé à retenir ces orientations on se reportera au document "Rapport justificatif".

Le tableau de synthèse comporte donc tout ou partie des éléments suivants :

- Assurer la desserte de l'ensemble de la zone qui donne le mode d'emploi des orientations relatives à la desserte
- Mutualisation du stationnement des véhicules légers qui précise l'intention poursuivie en matière de stationnement commun.
- Densité urbaine qui fixe un objectif minimal de production de logements, objectif qui est fonction de la strate de l'armature urbaine à laquelle appartient la commune et qui découle des prescriptions du SCoT.
- Typologie urbaine qui fixe un objectif minimal pour l'habitat collectif et/ou intermédiaire et un objectif maximal pour l'habitat individuel. Dans ce cas également, les objectifs dépendent de la strate de l'armature urbaine à laquelle appartient la commune et des prescriptions du SCoT. Les nombres de logements mentionnés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une valeur indicative.

- Mixité fonctionnelle. Il s'agit de rappeler que le développement urbain ne comporte pas exclusivement une composante habitat.
- Qualité du bâti. Les préoccupations énergétiques, environnementales, climatiques et économiques sont à prendre en compte dans la conception de l'aménagement et des constructions.
- Traitement paysager. Quelques pistes, non exhaustives, sont données afin de garantir la qualité paysagère.
- Phasage de l'urbanisation. Pour les zones à aménager présentant un potentiel important il est proposé un découpage indicatif en plusieurs tranches opérationnelles. L'idée directrice est de favoriser une urbanisation progressive permettant d'étaler dans le temps les apports de population nouvelle.

Pour les zones d'urbanisation différée (zones 2AU) il n'est généralement pas fixé d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera des études qui serviront de base à la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Exemple sur Meyenheim (schéma et tableau) :

La commune de Meyenheim est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles repérées sur la carte ci-dessous.





Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin
MEYENHEIM - Secteur 1AUc et 2AUc rue des Jardins



0 50 100 m



<ul style="list-style-type: none"> Secteur 1AUc : 2,22 ha Secteur 2AUc : 1,71 ha Total hors TO : 3,87 ha Voies de desserte Voie à aménager Voie ferrée neutralisée Chemin rural 	<ul style="list-style-type: none"> Voies de desserte complémentaires Liaison piétonne / modes doux Aire de retournement, carrefour Accès carrossable interdit Aire de stationnement mutualisé Traitement paysager Traitement du front urbain Limite de tranches opérationnelles Maintien de l'accès à la zone 2AU 	<p>Destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif et / ou individuel groupé Habitat individuel <p>Il s'agit de destinations préférentielles destinées à garantir la mixité de l'habitat</p>
--	---	---

Le tracé des voies, le positionnement et le nombre des aires de retournement et des aires de stationnement mutualisé et les limites de tranches opérationnelles sont indicatifs

Juillet 2018

Les conditions d'aménagement de la zone 1AUc :

	CONDITIONS	Détails
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	Réaliser des connexions avec la rue des Jardins, la rue des Champs et la rue des Gravières. Prolonger le sentier piétonnier (chemin rural) jusqu'à la zone. Aménager des aires de retournement/carrefour. Garantir le maintien de l'accès à la zone 2AU. Interdire l'accès carrossable sur les chemins ruraux. L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.
②	Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Des aires de stationnement peuvent être aménagées sur l'ensemble de la zone.
③	Densité urbaine	Réaliser au moins 44 logements (densité 20 logements à l'hectare).
④	Typologie urbaine	Organisée selon les destinations principales figurant sur le schéma ci-contre. Habitat collectif et / ou individuel groupé : au moins 9 logements (20%). Habitat individuel (80%) : au plus 35 logements.
⑤	Mixité fonctionnelle	Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité.
⑥	Qualité du bâti	Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive. Tendre vers la haute qualité environnementale. Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux. Conception bioclimatique des constructions.
⑦	Traitement paysager	Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les zones urbanisées en périphérie. Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon.
⑧	Phasage de l'urbanisation	L'urbanisation peut être menée de façon progressive sur plusieurs tranches.

Liste et justifications des OAP sectorielles par communes :

NIEDERHERGHEIM

La commune est concernée par 6 OAP sectorielles



- Zone 1AUB rue des Vignes
- Zone 1AUB rue des Etangs
- Zone 1AUB Impasse du Nord
- Zone 1AUB Kirchfeld
- Zone 1AUB rue des Primevères

- Zone UE2s

Niederhergheim - Zone 1AUB rue des Vignes	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, tout en limitant les accès et sorties sur la voie principale, une desserte interne devra desservir l'ensemble du futur cœur d'îlot.</p> <p>Cet accès devra être aménagé de façon à permettre le retournement des véhicules, et ce afin d'assurer la sécurité de la circulation publique.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de prolonger la rue des Vignes avec des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.</p>

Densité urbaine	La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitats des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec la zone agricole, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter le front bâti avec soin en assurant une transition douce et végétalisée. Au-delà de la fonction paysagère, le traitement végétal peut également être conçu comme un outil de réduction des nuisances acoustiques.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.

Niederhergheim - Zone 1AUb rue des Etangs	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUb dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de prolonger la rue des Etangs.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, tout en permettant la réalisation de bouclages viaires efficaces, il s'agira de réaliser des connexions avec la rue des Prés et la rue de l'III, mais aussi de prolonger le sentier piétonnier entre la rue des Prés et la rue de l'Etang.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>
Mixité fonctionnelle	<p>L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.</p>
Qualité du bâti	<p>L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.</p>
Traitement paysager	<p>Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées et avec la zone agricole, il s'agira de traiter les interfaces paysagèrement de façon à assurer des transitions douces entre les différents espaces. Ces traitements, végétalisés notamment, permettront</p>

	d'assurer une greffe cohérente du futur quartier sur l'existant.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être réalisé en une seule phase, voire en deux tranches.

Niederhergheim - Zone 1AUb impasse du Nord	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	Afin d'optimiser l'usage du foncier, tout en permettant la réalisation de bouclages viaires efficaces, il s'agira de réaliser la jonction entre la rue des Vignes et l'impasse du Nord, tout en assurant la desserte interne de l'îlot. Cette desserte interne devra être aménagée de façon à permettre le retournement des véhicules, et ce afin d'assurer la sécurité de la circulation publique Le secteur se situant au cœur d'un tissu déjà urbanisé, il s'agira de maintenir la liaison piétonne avec la rue de Logelheim.
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée.
Densité urbaine	La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.

Niederhergheim - Zone 1AUb Kirchfeld	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, il s'agira d'aménager une voie de desserte à partir de la rue de Sainte Croix en Plaine.</p> <p>Cette voie de desserte devra être aménagée de façon à permettre le retournement des véhicules, et ce afin d'assurer la sécurité de la circulation publique.</p> <p>Le secteur se situant au cœur d'un tissu déjà urbanisé, il s'agira de maintenir la liaison piétonne avec la rue de Logelheim, mais également de garantir le maintien d'un accès réservé aux véhicules de secours sur le chemin rural en limite Ouest.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>
Mixité fonctionnelle	<p>L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitats des services de proximité immédiate.</p>
Qualité du bâti	<p>L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.</p>
Traitement paysager	<p>Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.</p>
Phasage de l'urbanisation	<p>Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.</p>

Niederhergheim - Zone 1AUb rue des Primevères	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, il s'agira d'aménager la rue des Tulipes et de partir de cette voie pour mettre en place un réseau hiérarchisé de desserte interne.</p> <p>Le secteur se situant au cœur d'un tissu déjà urbanisé, il s'agira de sécuriser les débouchés sur la rue des Primevères, mais aussi de préserver une possibilité de débouché sur le terrain d'assiette des ateliers municipaux.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées, notamment dans les îlots destinés à l'habitat collectif.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>
Mixité fonctionnelle	<p>L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.</p>
Qualité du bâti	<p>L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.</p>
Traitement paysager	<p>Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.</p> <p>Il s'agira également de réaliser un espace vert et une aire de jeux, afin de répondre aux besoins des futurs habitants, de faciliter l'infiltration des eaux et de développer la nature en ville.</p>
Phasage de l'urbanisation	<p>Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.</p>

Niederhergheim - Zone UE2s	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, il s'agira d'aménager une voie structurante et des voies de desserte à partir de l'accès sur la RD 1 bis.</p> <p>La voie structurante doit être ouverte aux modes doux et peut comporter des aires de retournement.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles.</p>
Mixité fonctionnelle et mutualisation	<p>L'OAP permet ici l'implantation de services mutualisés aux entreprises et aux employés (cantine, garderie, salle de sports, conciergerie, etc.).</p> <p>L'OAP vise également à encourager les réflexions sur la mise en place d'un espace de stockage mutualisé, d'un espace dédié à des services mutualisés aux entreprises et d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables.</p> <p>La mutualisation des équipements permettrait d'optimiser la ressource foncière disponible.</p>
Traitement du front urbain	<p>Le secteur étant situé en interface avec la zone agricole, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter le front bâti avec soin en assurant une transition douce et végétalisée.</p>
Qualité du bâti	<p>L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.</p>
Plantations, espaces verts	<p>Afin de lutter contre l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, l'OAP prend des mesures visant à assurer la mise en place d'espaces verts. Ces mesures permettront de lutter contre le ruissellement tout en assurant une qualité environnementale à la zone.</p>
Phasage de l'urbanisation	<p>Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.</p>

OBERHERGHEIM

La commune est concernée par 3 OAP sectorielles



Zone 1AUB rue de Rouffach Nord
 Zone 1AUB rue de Rouffach Sud
 Zone 1AUB Obere Buehn

Oberhergheim - Zone 1AUB rue de Rouffach Nord	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUB dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser des accès à partir de la rue de Rouffach et de la rue Principale.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, un maillage interne devra desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser avec des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>

Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitats des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants. Il s'agira également de réaliser un espace vert et une aire de jeux, afin de répondre aux besoins des futurs habitants, de faciliter l'infiltration des eaux et de développer la nature en ville.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.

Oberhergheim - Zone 1AUb rue de Rouffach Sud	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUb dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de desservir la zone depuis la rue de Rouffach à partir de l'emplacement réservé prévu à cet effet. Le débouché sur la RD 8 doit, si nécessaire, faire l'objet d'aménagement de sécurité.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, un maillage interne devra desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>

Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.
Densité urbaine	La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitats des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants. Il s'agira également de réaliser un espace vert et une aire de jeux, afin de répondre aux besoins des futurs habitants, de faciliter l'infiltration des eaux et de développer la nature en ville.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches

Oberhergheim - Zone 1AUb Obere Buehn	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUb dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira d'aménager un carrefour giratoire rue Principale.</p> <p>A partir de ce carrefour, et dans le but d'optimiser l'usage du foncier, un réseau de desserte de l'ensemble de la zone devra être réalisé.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>
Mixité fonctionnelle	<p>L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitats des services de proximité immédiate.</p>
Qualité du bâti	<p>L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.</p>
Traitement paysager	<p>Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.</p>
Phasage de l'urbanisation	<p>Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.</p>

BILTZHEIM

La commune est concernée par 1 OAP sectorielle



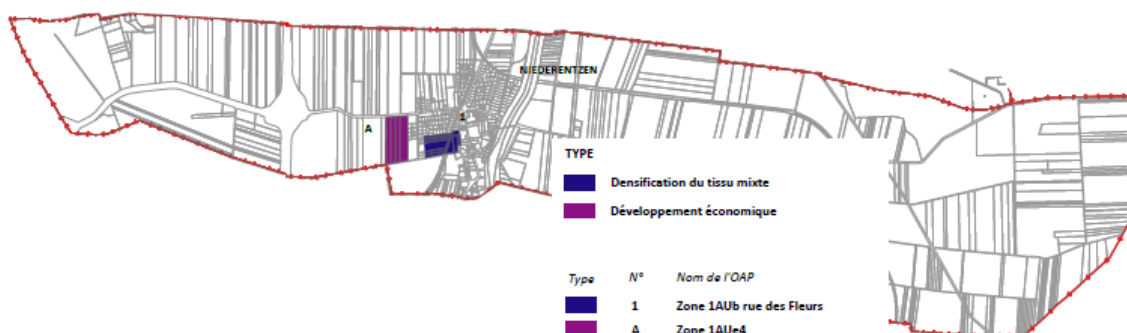
- Zone UA Hinter Dem Stiegel

Biltzheim - Zone UA Hinter dem Stiegel	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir le secteur dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira d'aménager une voie de desserte à partir de la rue Principale</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, un maillage interne devra desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec des tissus déjà urbanisés, il s'agira de garantir une liaison piétonne / mode doux avec le sentier reliant le Domaine des Trois Lys et la rue Principale.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter</p>

	contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être réalisé en plusieurs tranches.

NIEDERENTZEN

La commune est concernée par 2 OAP sectorielles



- Zone 1AUB rue des Fleurs
- Zone 1AUe4

Niederentzen - Zone 1AUB rue des Coquelicots	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUB dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira d'aménager des voies de desserte à partir de la rue des Bleuets, de la rue des Eglantines, de la rue des Coquelicots et de la rue de l'Ecole.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, un maillage interne devra desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Le secteur se situant à proximité de la zone 1AUe, un accès vers cette zone devra être garanti depuis le Sud.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à garantir une liaison piétonne pour relier les cœurs d'îlots. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en</p>

	offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Il s'agira de réaliser un espace vert et une aire de jeux, afin de répondre aux besoins des futurs habitants, de faciliter l'infiltration des eaux et de développer la nature en ville. Les abords de la voie ferrée devront également être préservés.
Phasage de l'urbanisation	L'urbanisation doit être réalisée en plusieurs tranches en s'inspirant des tranches opérationnelles figurant sur le document graphique (A, B et C). Il s'agit ici d'assurer un apport progressif de nouveaux habitants dans la commune, afin de pouvoir les accueillir dans de bonnes conditions et sans surcharger d'un coup les équipements publics.

Niederentzen – Secteur 1AUe	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	Afin d'optimiser l'usage du foncier, il s'agira d'aménager une voie structurante et des voies de desserte à partir de l'accès sur la RD 18 bis. L'aménagement des voies nouvelles intégrera les modes doux. Le secteur se situant à proximité de la zone 1AUb, un accès vers cette zone devra être garanti depuis le Sud. Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre acteurs économiques et riverains. Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, les aires de stationnement devront être mutualisées.
Mixité fonctionnelle et mutualisation	L'OAP permet ici l'implantation de services mutualisés aux entreprises et aux employés (cantine, garderie, salle de sports, conciergerie, etc.). La mutualisation des équipements permettrait d'optimiser la ressource foncière disponible.

Traitement du front urbain	Le secteur étant situé en interface avec un tissu urbain existant, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter le front bâti avec soin en assurant une transition douce.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Plantations, espaces verts	Afin de lutter contre l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, l'OAP prend des mesures visant à assurer la mise en place d'espaces verts. Ces mesures permettront de lutter contre le ruissèlement tout en assurant une qualité environnementale à la zone.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.

OBERENTZEN

La commune est concernée par 1 OAP sectorielle



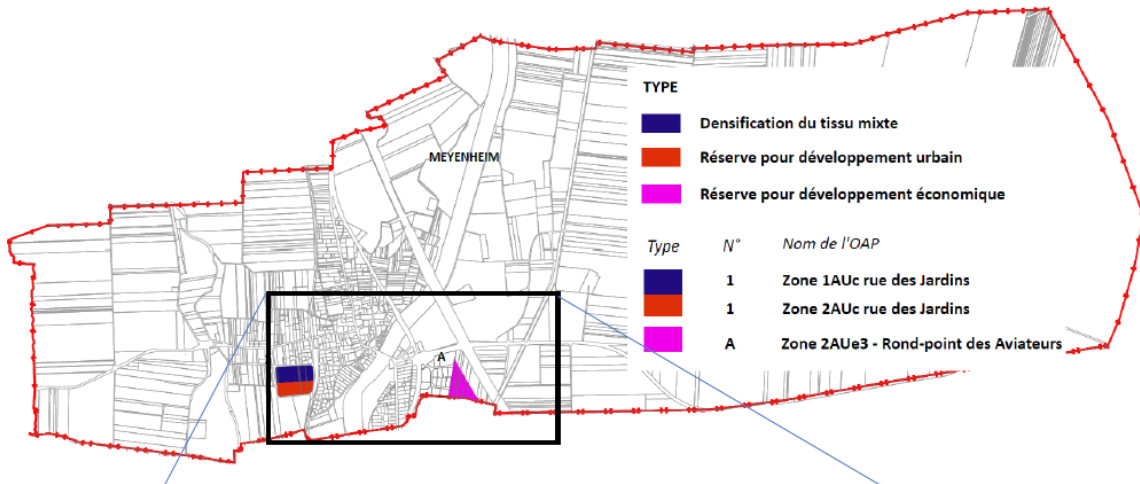
- Zone 1 AUB rue des Bleuets

Oberentzen - Zone 1AUB rue des Bleuets	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUB dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira d'aménager des voies de desserte à partir de la rue de la Chapelle et de la rue des Bleuets.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, un maillage interne devra desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles..</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 23 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 40% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>

Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	<p>D'une part, le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.</p> <p>D'autre part, le secteur étant situé en interface avec la zone agricole, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter le front bâti avec soin en assurant une transition douce et végétalisée.</p>
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.

MEYENHEIM

La commune est concernée par 1 OAP sectorielle



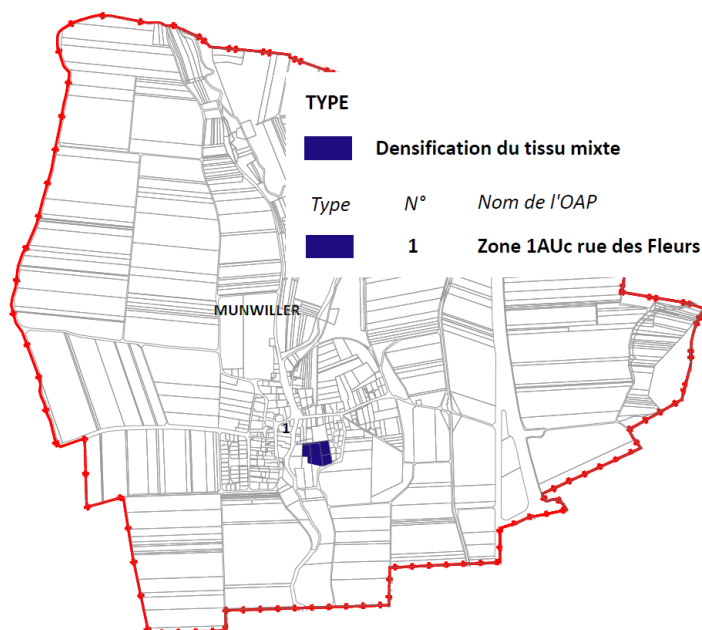
- Zone 1AUc rue des Jardins

Meyenheim - Zone 1AUc rue des Jardins	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUc dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser des connexions avec la rue des Jardins, la rue des Champs et la rue des Gravières.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, des voies de dessertes internes devront desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone 2AU, il s'agira de maintenir l'accès à cette zone et de réaliser les amorces viaires nécessaires à son urbanisation ultérieure.</p> <p>Par ailleurs, il s'agira de prolonger le sentier piétonnier (chemin rural) jusqu'à la zone.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 20 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 20% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>

Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.

MUNWILLER

La commune est concernée par 1 OAP sectorielle



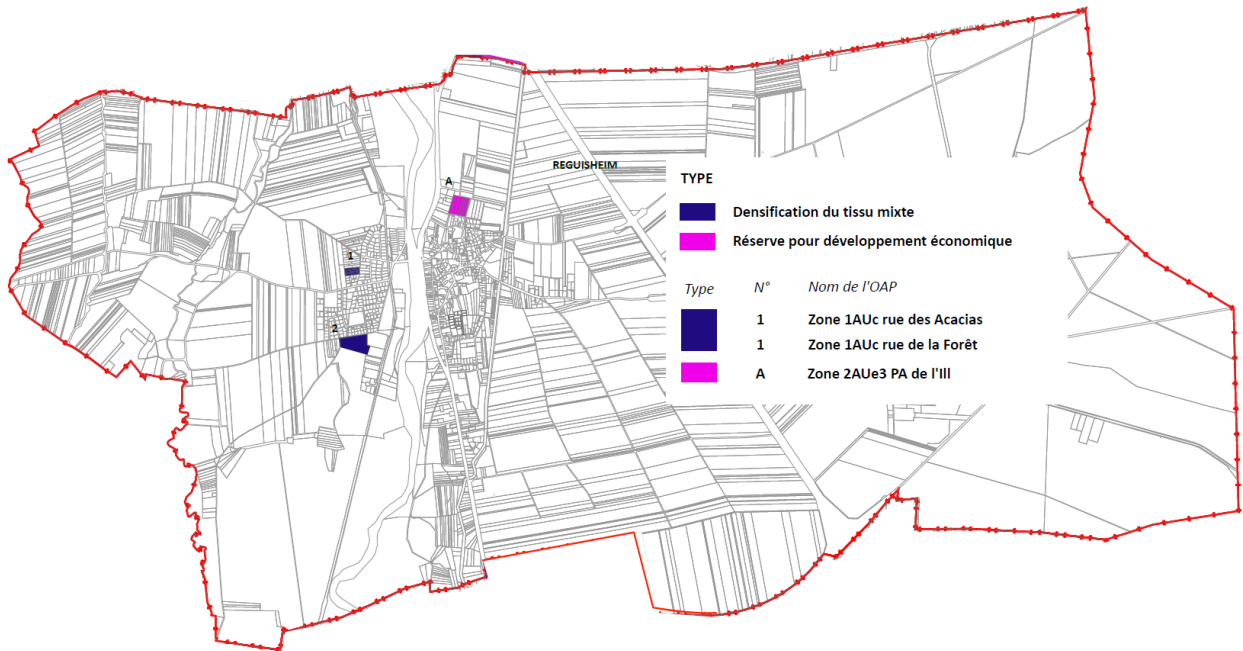
- Zone 1AUc rue des Fleurs

Munwiller - Zone 1AUc rue des Fleurs	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUB dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser une connexion à double sens depuis la rue des Lilas, ainsi qu'une liaison piétonne sur la rue de la Passerelle.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, des voies de dessertes internes devront desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Une liaison avec la rue des Fleurs permettra un bouclage viaire avec les voies existantes.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 20 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 20% d'habitat collectif ou individuel</p>

	<p>groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p> <p>La typologie des logements, telle que figurant sur le schéma de l'OAP devra être respectée.</p>
Mixité fonctionnelle	<p>L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.</p>
Qualité du bâti	<p>L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.</p>
Traitement paysager	<p>Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.</p> <p>Par ailleurs, l'interface avec la zone agricole devra également être traitée de façon à assurer une insertion paysagère végétalisée.</p>
Phasage de l'urbanisation	<p>L'aménagement sera mené de façon progressive en deux tranches.</p>

REGUISHEIM

La commune est concernée par 3 OAP sectorielles



- Zone 1AUc rue des Acacias
- Zone 1AUc rue de la Forêt
- Zone 2AUe3 (Voir Ensisheim)

Réguisheim - Zone 1AUc Les Acacias	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUb dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser d'aménager une voie de desserte à partir de la rue des Acacias.</p> <p>Cette voie de desserte devra être aménagée de façon à permettre le retournement des véhicules, et ce afin d'assurer la sécurité de la circulation publique.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<p>Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée.</p>
Densité urbaine	<p>La densité urbaine minimale à réaliser est de 20 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
Typologie urbaine	<p>L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 20% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.</p>

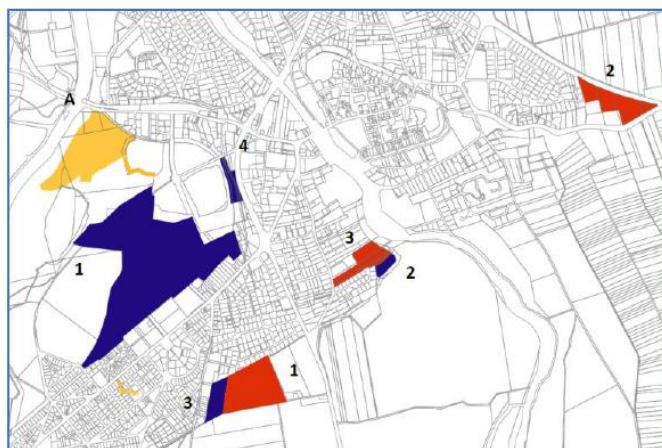
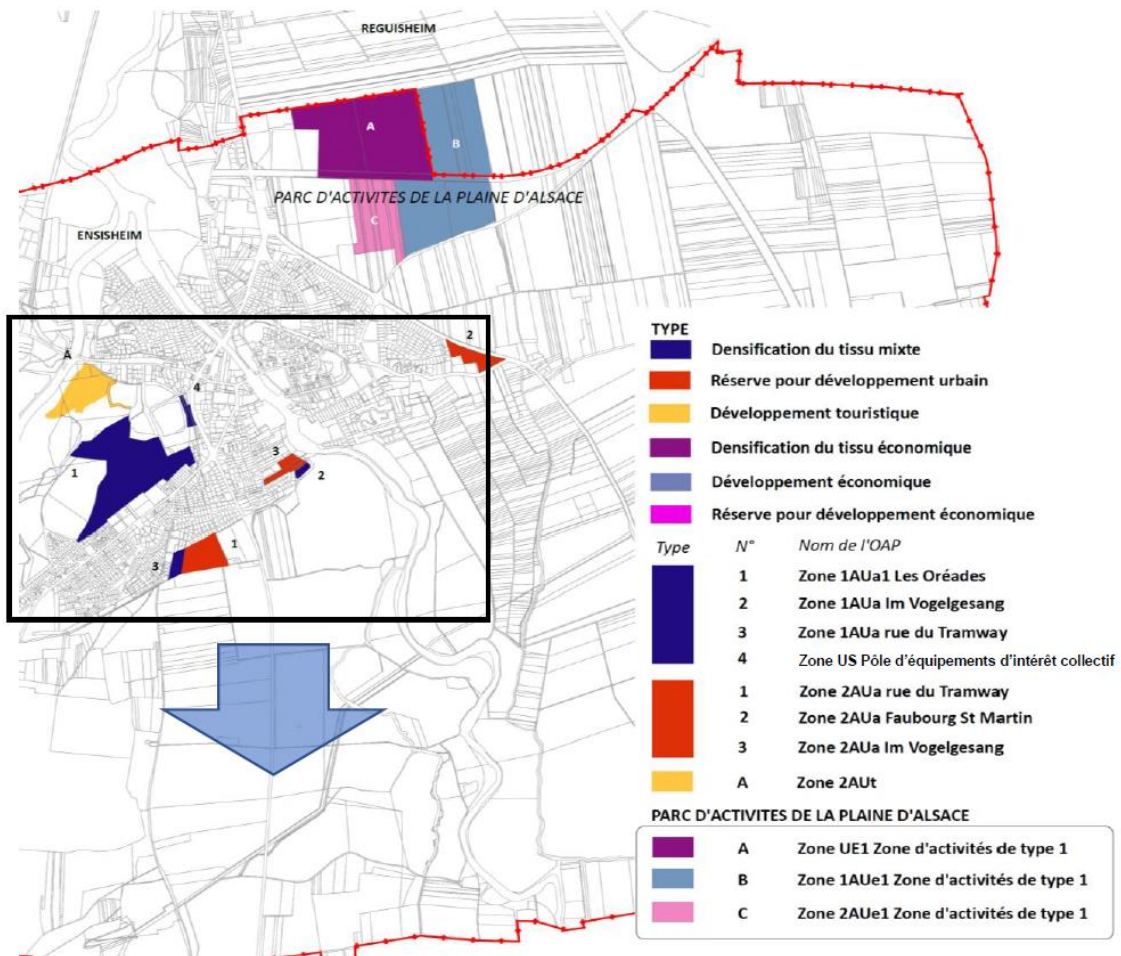
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.

Réguisheim - Zone 1AUc rue de la Forêt	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUb dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser d'aménager des voies de desserte à partir de la rue des Erables et de la rue de la Forêt.</p> <p>Le prolongement du sentier piétonnier (chemin rural) depuis la rue des Erables jusqu'à la rue de la Forêt, permettra une liaison pédestre directe vers les équipements publics.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles et de réaliser des aménagements ne faisant pas obstacle aux circulations agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p>
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, des aires de stationnement communes et mutualisées peuvent être réalisées.
Densité urbaine	La densité urbaine minimale à réaliser est de 20 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 20% d'habitat collectif ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.

Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	<p>D'une part, le secteur étant situé en interface avec des zones déjà urbanisées, l'OAP prend des dispositions visant à assurer une greffe cohérente du futur quartier sur les tissus bâtis existants.</p> <p>D'autre part, le secteur étant situé en interface avec la zone agricole, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter le front bâti avec soin en assurant une transition douce et végétalisée.</p>
Phasage de l'urbanisation	L'aménagement est à réaliser en une seule phase.

ENSISHEIM

La commune est concernée par 6 OAP sectorielles

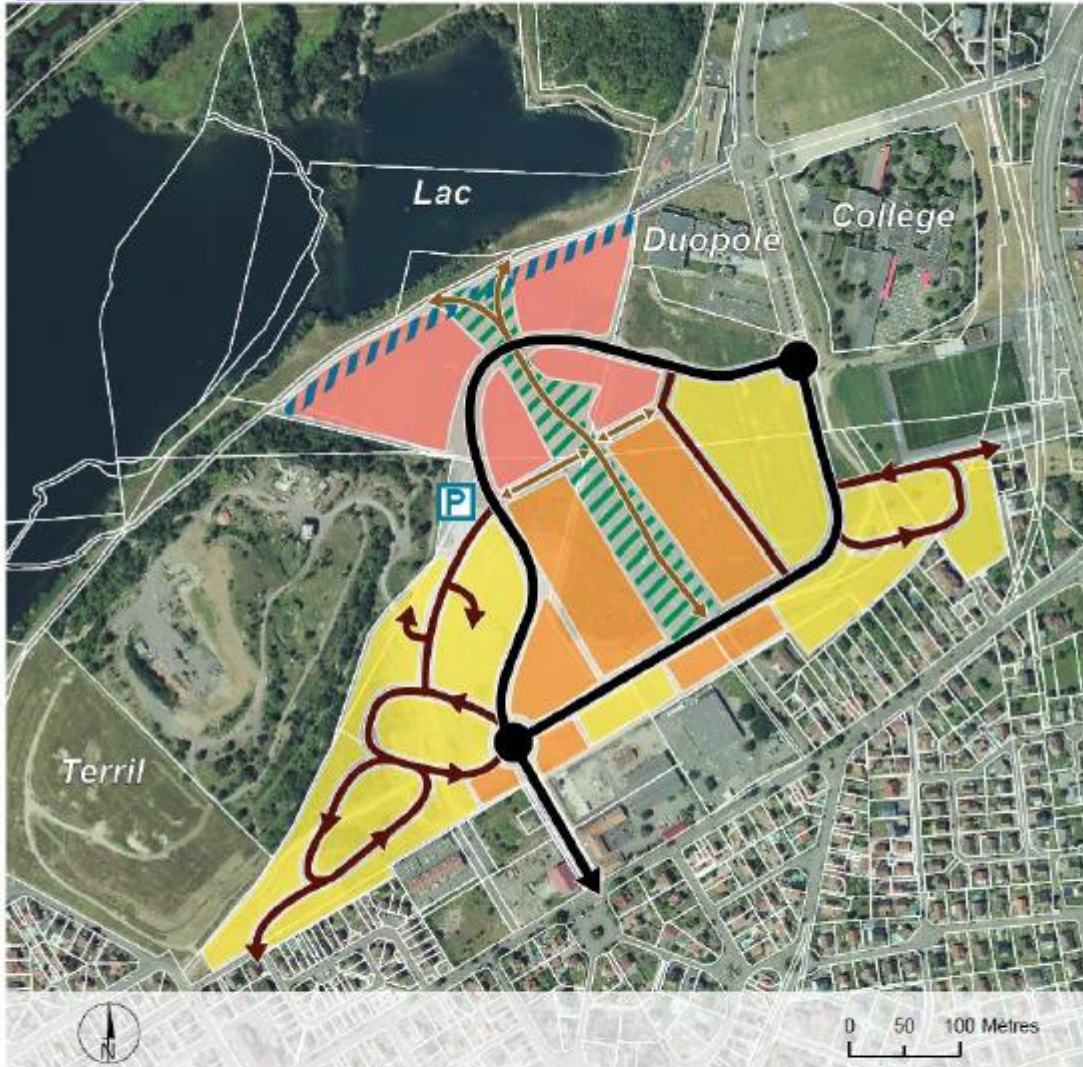


- Zone 1AUa1 Les Oréades
- Zone 1AUa Im Vogelgesang
- Zone 1AUa rue du Tramway
- Zones 1AUe1 Parc d'activités de la Plaine d'Alsace
- Zone US Pôle équipements
- Zone 2AUt




L'OAP des Oréades à Ensisheim :

1




Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin
ENSISHEIM - Secteur 1AUa1 Les Oréades





Hiérarchie viaire :

-  Axes structurants (tracé indicatif)
-  Voies secondaires (tracé indicatif)
-  Cheminements doux (tracé indicatif)


Hauteurs maximales :

-  R+4 (tracé indicatif) 5 niveaux
-  R+3 (tracé indicatif) 4 niveaux
-  R+2 (tracé indicatif) 3 niveaux

Insertion paysagère :

-  Interface sur les bords du lac (tracé indicatif)
-  Ilot central végétalisé (tracé indicatif)

Stationnement :

-  Parking public (emplacement indicatif)

Les orientations textuelles sont présentées sous forme d'un tableau qui contient les entrées suivantes :

- **Objectifs poursuivis** : il s'agit de cadrer le parti d'aménagement général du projet et d'assurer une bonne insertion urbaine et un bon fonctionnement urbain.
- **Volumétrie du bâti** : il s'agit de définir la répartition de la typologie du bâti. L'idée étant de promouvoir un projet urbain présentant une forte mixité en termes de types d'habitats (collectifs, intermédiaires et individuels). Le projet devra développer un large panel de logements différents afin de répondre aux besoins de tous, tout en luttant contre la banalisation architecturale.
- **Typologie du bâti et densité** : il s'agit ici d'imposer une densité urbaine minimale et une partition entre logements collectifs et/ou logements individuels groupés d'une part et logements individuels d'autre part. A nouveau : le projet devra développer un large panel de logements différents afin de répondre aux besoins de tous, tout en luttant contre la banalisation architecturale.
- **Insertion paysagère et qualité environnementale** : plusieurs orientations sont prises en termes de paysage et d'environnement. Il s'agit notamment d'encadrer le projet afin qu'il offre une qualité de vie agréable et des espaces publics de qualité, tout en limitant son impact environnemental et paysager. Une noue est prévue au centre du secteur et permettra d'apporter une forte valorisation environnementale et paysagère.
- **Organisation des circulations sur le secteur – gestion du stationnement** : cette orientation vise à définir les caractéristiques de circulation à l'intérieur du site de projet ainsi que les modalités de stationnement. Le projet devra respecter une hiérarchie viaire et présenter des facilités pour les circulations douces sécurisées.

Les orientations graphiques traduisent schématiquement et spatialement, les éléments décrits dans les orientations textuelles. Les tracés et les formes ont une valeur indicative.

- **Hiérarchie viaire** : ces éléments traduisent l'orientation textuelle « Organisation des circulations sur le secteur – gestion du stationnement »
- **Hauteurs maximales** : les tracés traduisent l'orientation textuelle « Typologie du bâti et densité »
- **Insertion paysagère** : les tracés traduisent l'orientation textuelle « Insertion paysagère et qualité environnementale »

Ensisheim - Zone 1AUa Im Vogelgesang	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUa dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser une connexion depuis le lotissement Am Vogelgesang.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, tout en limitant les accès et sorties sur la voie principale, une desserte interne devra desservir l'ensemble du futur cœur d'îlot.</p> <p>Cet accès devra être aménagé de façon à permettre le retournement des véhicules, et ce afin d'assurer la sécurité de la circulation publique.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec un secteur 2AUa, il s'agira de maintenir l'accès à ce dernier.</p>

	Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat individuel groupé.
Densité urbaine	Il est prévu de réaliser au moins 6 logements ; l'objectif étant de prendre en compte le site.
Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, entre habitat individuel et habitat individuel groupé, en phase avec le site et le tissu bâti environnant.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec une zone déjà urbanisée, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter avec soin la limite entre les deux espaces bâtis et à bâtir en assurant une transition douce et végétalisée. Au-delà de la fonction paysagère, le traitement végétal peut également être conçu comme un outil de réduction des nuisances acoustiques.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.

Ensisheim - Zone 1AUa rue du Tramway	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUa dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser une connexion depuis la rue du Tramway.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, tout en limitant les accès et sorties sur la voie principale, une desserte interne devra desservir l'ensemble du futur cœur d'îlot.</p> <p>Cet accès devra être aménagé de façon à permettre le retournement des véhicules, et ce afin d'assurer la sécurité de la circulation publique.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec un secteur 2AUa, il s'agira de maintenir l'accès à ce dernier.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux</p>

	et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir aux riverains des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.
Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et le pastillage des places de stationnement, une aire de stationnement commune et mutualisée peut être réalisée. Cette solution est notamment à privilégier pour l'habitat collectif.
Densité urbaine	La densité urbaine minimale à réaliser est de 25 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une mesure de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
Typologie urbaine	L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat, avec au moins 55% d'habitat collectif et/ou individuel groupé. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées.
Mixité fonctionnelle	L'encouragement de la mixité fonctionnelle permettra, de diversifier le tissu urbain, d'offrir aux habitants des services de proximité immédiate.
Qualité du bâti	L'OAP prend toute une série d'orientations qui visent à développer un tissu bâti de qualité, qui saura répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et acoustiques. Il s'agit ici d'orienter les porteurs de projets, qui devront s'inscrire dans le respect des normes en vigueur.
Traitement paysager	Le secteur étant situé en interface avec une zone déjà urbanisée, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter avec soin la limite entre les deux espaces bâtis et à bâtir ainsi que le front bâti en assurant une transition douce et végétalisée. Au-delà de la fonction paysagère, le traitement végétal peut également être conçu comme un outil de réduction des nuisances acoustiques.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement est à réaliser en une seule phase.

Ensisheim - Zone US Pôle d'équipements d'intérêt collectif	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte du pôle d'équipement	<p>Afin de pouvoir desservir le site dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira de réaliser une voie de desserte entre la rue de Mulhouse (RD 2) et la rue du Tir.</p> <p>Afin d'optimiser l'usage du foncier, tout en limitant les accès et sorties sur la voie principale, une desserte interne permettra la desserte de l'îlot.</p>
Organisation spatiale du site	<p>L'OAP limite la hauteur des constructions nécessaires au pôle d'équipements d'intérêt collectif à R+2 maximum afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement.</p>
Traitement paysager	<p>Le secteur étant situé en interface avec une propriété bâties, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter avec soin la limite entre la propriété bâtie et la zone à bâtir en assurant une transition douce et végétalisée.</p>

Ensisheim - Zone 1AUe1 Parc d'activités de la Plaine d'Alsace	
Justifications des orientations	
Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<p>Afin de pouvoir desservir la zone 1AUe1 dans d'excellentes conditions d'accès et de sécurité, il s'agira d'aménager la liaison A 35 – RD 201 et des voies de desserte à partir de l'accès sur la RD 201.</p> <p>La voie structurante pourra comporter un carrefour giratoire afin de desservir les sites d'activités.</p> <p>Le secteur se situant en interface avec la zone agricole, il s'agira de maintenir l'accès aux terres agricoles. Il s'agit ici de prévenir les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains.</p> <p>Les nouvelles voies devront être aménagées de façon à encourager le recours aux modes de déplacements doux et/ou actifs. Il s'agit ici d'offrir des alternatives sûres et bien aménagées à la voiture individuelle.</p>
Prise en compte de la ligne électrique HT de 63 kV	<p>L'implantation de crèche(s) d'entreprise est interdite dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la ligne électrique HT de 63kV.</p>

Traitement du front urbain	Le secteur étant situé en interface avec une zone agricole, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération.
Phasage de l'urbanisation	Au vu de la superficie du secteur, l'aménagement peut être mené de façon progressive en plusieurs tranches.

Ensisheim – Secteur 2AUt	
Justifications des orientations	
Permettre la requalification du site	<p>Le secteur 2AUt (vocation de tourisme/loisirs) pourra être ouvert à l'urbanisation par voie de modification/adaptation du PLUi. Ce secteur, quasi totalement artificialisé à l'époque, était occupé par des constructions et installations liées à l'activité d'exploitation de gravière (criblage de granulats, centrale à béton...). Il constitue aujourd'hui un site à requalifier.</p> <p>L'objectif du PLUi consiste à permettre à terme une requalification du site en s'appuyant sur un projet touristique et de loisirs susceptibles de mettre en valeur l'ensemble de ce site, en intégrant en amont les objectifs de valorisation environnementale et paysagère.</p> <p>Aussi, dans cet esprit, lors de son ouverture à l'urbanisation, il conviendra de prendre en compte les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier l'implantation des constructions sur les parties Nord et Nord-Est du site ; - Rechercher une valorisation environnementale et paysagère globale - Limiter l'imperméabilisation des sols

Ensisheim – Secteur 2AUa Faubourg St Martin	
Justifications des orientations	
Permettre la requalification du site	Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par voie de modification/adaptation du PLUi. Des principes visant à préserver 2 haies et une prairie sont introduites pour des motivations paysagères et environnementales.

2.7. Justifications des OAP thématiques

a. L'OAP Trame verte et bleue et paysage naturel

Le projet de PLUi s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire, en recherchant à travers ses options de développement la valorisation globale de son territoire tout en répondant aux besoins de développement urbain et économique.

La volonté de protéger au mieux les richesses environnementales, avec l'objectif de préserver et renforcer la biodiversité, se traduit dans le PLUi par la recherche d'une utilisation parcimonieuse de l'espace, et par la volonté et l'objectif de garantir une perméabilité et une liaison fonctionnelle entre les différents milieux naturels (trame verte et bleue).

La trame verte et bleue est une approche globale et fonctionnelle qui intègre la biodiversité remarquable et ordinaire et qui s'appuie sur la notion de réseaux. Ces éléments constitutifs jouent en outre un rôle structurant et valorisant au niveau paysager.

Aussi, le choix des sites d'extension en faveur du développement urbain et économique tient compte de cette notion de réseaux (perméabilité entre les milieux), et se traduit déjà clairement sur les plans de zonage du PLUi par une inscription de ces espaces en zone N ou A. Cette démarche, qui traduit une volonté de protection de ces milieux, constitue le premier niveau de protection.

En effet, l'essentiel des massifs forestiers (protégé en grande partie par la servitude « forêt soumise ») et réservoirs de biodiversité sont protégés par un classement en zone naturelle. L'ensemble des corridors écologiques fonctionnels ou à restaurer est protégé dans le PLUi par un classement en zone agricole ou naturelle.

L'orientation d'aménagement « trame verte et bleue », vient compléter et enrichir ce dispositif à travers les orientations suivantes :

- **Orientation A** : préserver et renforcer les boisements linéaires le long des cours d'eau et assurer le principe de connexion entre les différents milieux naturels (corridors écologiques).
- **Orientation B** : valoriser les éléments d'appui de la trame verte et bleue.

Cette OAP se compose d'un document écrit et d'une carte. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles aux prescriptions de l'OAP.

Exemple d'orientations (A) de l'OAP Trame verte et bleue et paysage naturel :

Prescriptions :

Les boisements situés le long des berges devront être maintenus ou renforcés de manière à :

- Consolider les berges
- Contribuer au développement de la biodiversité et remplir des fonctions de corridors écologiques,
- Structurer le grand paysage.



Dans ces espaces seront autorisés, dans les conditions définies dans les règlements des zones concernées (principalement N), des déboisements ou défrichements ponctuels pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les infrastructures et ouvrages d'intérêt collectif.
- Des travaux et ouvrages nécessaires à la prévention et à la gestion des risques.
- La préservation des digues.
- Les prises d'eau pour l'irrigation des terres agricoles.
- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des routes et chemins forestiers.
- La mise en valeur paysagère ou écologique du site.
- Les coupes, l'élagage et l'entretien des arbres.
- Les coupes et l'abattage sélectif des plantes invasives et des arbres malades.

Dans ces mêmes espaces, les boisements sont appelés à être densifiés ou renforcés pour améliorer la fonctionnalité des corridors écologiques.

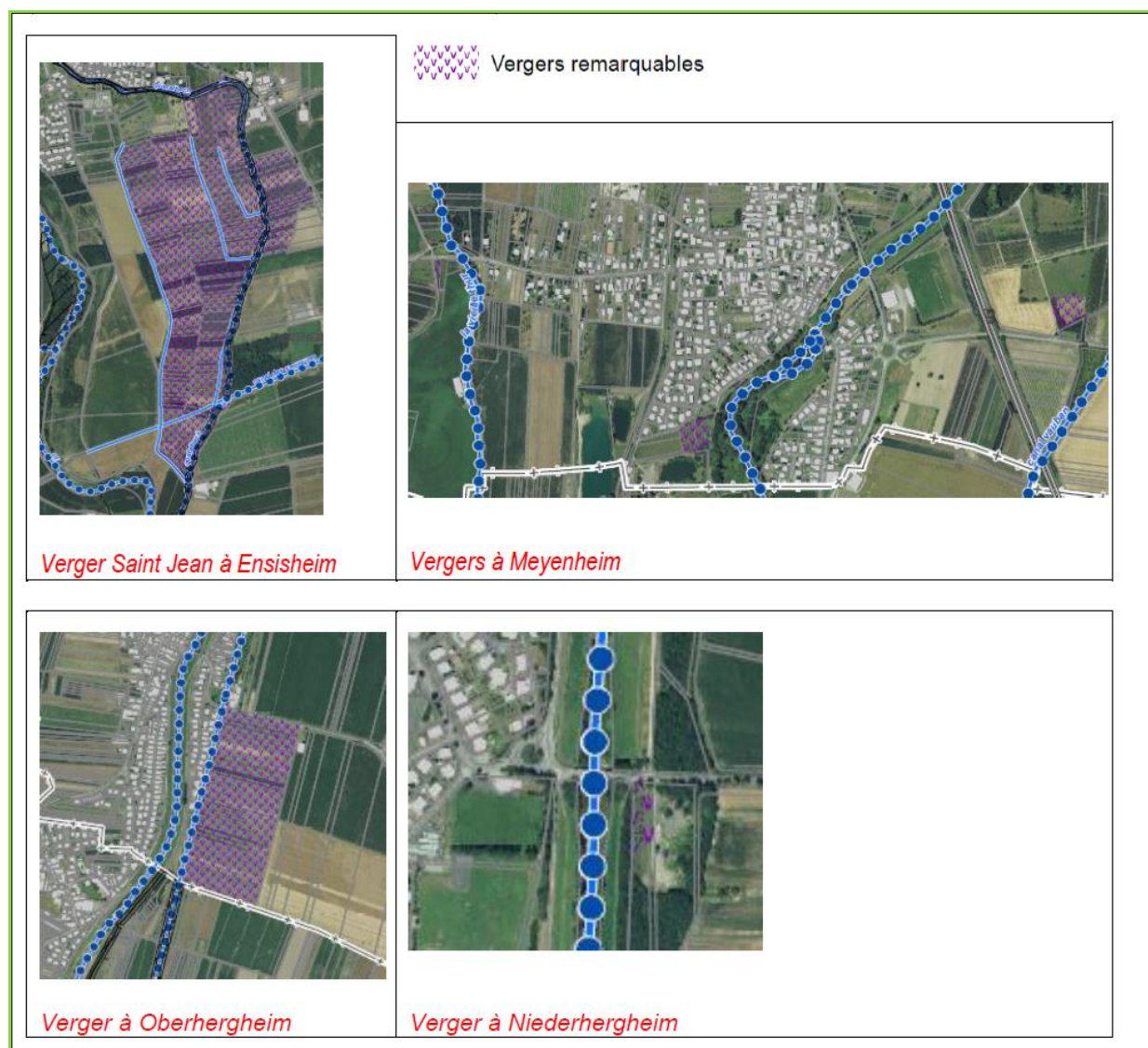
La fonctionnalité des corridors écologiques devra être maintenue le long de l'III, de la vieille Thur, de la Thur, du canal Vauban, du saumoduc et du Quatelbach (partie située au Sud de l'agglomération d'Ensisheim).

Les boisements figurant sur la carte sous la légende « boisements à protéger », situés dans la coulée verte de l'III, sont à préserver selon les mêmes prescriptions.

L'orientation B, consiste à protéger et valoriser les éléments d'appui suivants :

- Les vergers remplissent une fonction aussi bien écologique que paysagère. Aussi 5 sites de vergers ont été repérés et protégés dans le PLUi (secteurs Nv). Afin de faciliter leur entretien des abris sont autorisés dans de petits secteurs Nv1.

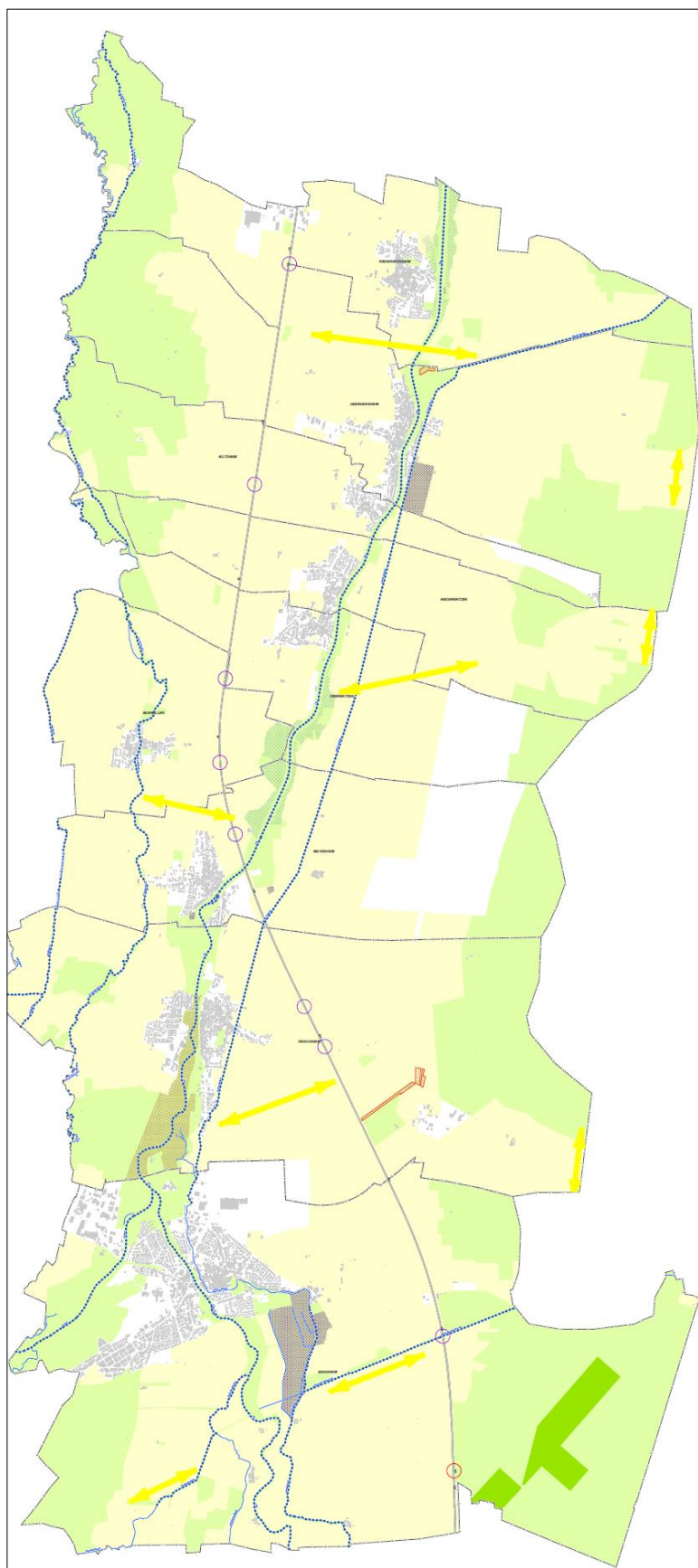
Ces secteurs de prés/vergers se situent à Niederhergheim (à l'Est de l'III), à Oberhergheim (à l'Est du Canal Vauban), à Meyenheim (au Sud du site graviérable, au Sud et à l'Est de l'agglomération) et à Ensisheim (au Sud de l'agglomération, le verger Saint-Jean sur un secteur concerné par une zone répertoriée dans le SDAGE comme zone humide remarquable).



- La protection de la Réserve Naturelle de l'Eiblen et de l'Illfeld :







Carte de l'OAP Trame verte et bleue et paysage naturel :






Légende de la carte OAP Trame verte et bleue et paysage naturel :



Orientations A : préserver les boisements linéaires le long des cours d'eau (corridors écologiques)

-  Boisements linéaires le long des cours d'eau à protéger / renforcer
-  Boisements le long de l'Ill à protéger
-  Boisements à maintenir
-  Perméabilité



Orientations B : valoriser les éléments d'appui de la trame verte et bleue

-  Vergers remarquables
-  Réserve naturelle régionale de l'Eiblen et Illfeld
-  Réserve biologique de la Harth

Zones agricoles et naturelles

-  Zones agricoles
-  Zones naturelles protégées

A titre d'information

-  Passage sous A35 (hors échangeur et RD)
-  Passage faune

b. L'OAP agricole

Cette OAP a été élaborée avec l'aide du CAUE du Haut Rhin. L'objectif étant une bonne intégration des constructions à vocation agricole, autorisées sous conditions, dans les secteurs Ab plus particulièrement. Pour ce faire, un certain nombre de principes est proposé, ces principes constituent une boîte à outils permettant d'apporter une aide en vue d'une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

Exemples :

3. EVITER UN BATIMENT TROP BAVARD



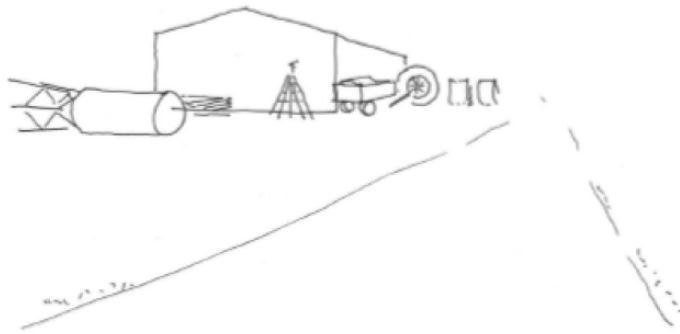
Une construction à l'écart de toute urbanisation, dans une fonction de production, ou d'entreposage à usage privé et interne n'a pas vocation à se signaler fortement au public. Le bâtiment n'a pas de raison à faire valoir une enseigne ou à se présenter comme une devanture. Il n'y a pas de nécessité à le rendre visible au-delà de sa seule présence.

Prescription :

☞ Exprimer son architecture avec sobriété

**Utiliser les matériaux et les couleurs pour exprimer la fonction plutôt que le détail.
Utiliser des couleurs proches de celles de la terre et du ciel.
Choisir des teintes plus profondes que vives. :**

4. EVITER LES ABORDS NEGLIGES



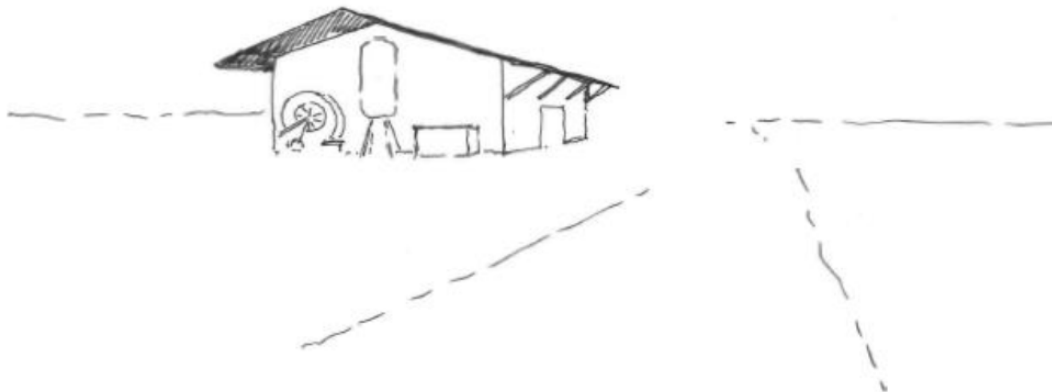
Implanter une construction en dehors de toute zone bâtie présuppose un impératif à cette édification.

Il importe que cet impératif soit bien pris en compte et ses conséquences anticipées.

Un bâtiment trop petit ou mal adapté aux nécessités induites va engendrer des difficultés d'usages. Celles-ci s'expriment souvent par ce qui apparaît comme du désordre et de la négligence.

C'est l'image du territoire, du paysage et de l'économie agricole qui en souffre.

Prescription :



☞ **Prévoir des aires de stockage**

Des débords de toit généreux.

Ils offrent spontanément des zones abritées, aptes à recevoir des matériels variés.

2.8. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

Thématiques	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	Divers. Se référer au règlement écrit de chaque zone.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les espaces où sont mentionnées des destinations particulières sur l'OAP (emplacements réservés, liaisons à créer, espaces verts, installations diverses) sont réservés à cet usage et ne peuvent être occupés à d'autres fins. Un espace suffisant pour la bonne intégration spatiale des éléments mentionnés doit être conservé.
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6		Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8		Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9		Le règlement s'applique à toute construction ou installation.
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11		Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).

- Complémentarité avec les OAP sectorielles :

Sur ces secteurs, le contenu de l'OAP vient compléter le contenu du règlement. L'OAP permet notamment d'organiser l'espace public et les fonctions urbaines (stationnement, déplacements), la destination, l'aspect des constructions ainsi que leur implantation de principe.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	Obligation d'opérations d'ensembles. Destination mixte à dominante de logements pour les secteurs. d'extension urbaine Vocation économique pour les extensions à vocation économique.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les constructions doivent respecter les typologies mentionnées sur l'OAP : objectif de densité minimale de logements/ha et typologie des logements Les principes de raccordement (voie routière et/ou mode doux) figurant dans l'OAP sont à prendre en compte.
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6	Divers. Se référer au règlement écrit de la zone.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Dans le secteur 1AUa (Oréades à Ensisheim), l'OAP complète la règle de hauteur maximale du règlement.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8	Possibilité d'implanter des clôtures. Recherche d'harmonie architecturale.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les prescriptions mentionnées sur l'OAP s'ajoutent à celles énoncées au règlement et devront être respectées : – Intégration des constructions dans le site. – Qualité environnementale du bâti. – Implantation d'une aire de jeux/de repos. – Intégration de cheminements piétons au sein des espaces verts.
Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9	Les opérations doivent respecter les normes minimales définies en annexes du règlement.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les prescriptions mentionnées sur l'OAP s'ajoutent à celles énoncées qui incitent à la mutualisation des stationnements
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité. Fixation de largeur minimale des voiries (logements)	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les accès, cheminements et axes mentionnés sur l'OAP devront être pris en compte.

3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs du PADD et illustrent leur traduction réglementaire au travers du règlement (graphique et écrit). Ces tableaux présentent ainsi la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.

1.	Orientations en matière de développement économique et de communications	
1.1.	Orientations en matière de développement économique	
1.1.1.	Renforcer l'offre foncière en vue du développement économique et des emplois	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation sur le plan de zonage de zones et secteurs spécifiques à l'activité économique de manière à conforter et renforcer ces pôles. Hiérarchisation des zones d'activités en fonction d'un plan directeur à l'échelle de la CCCHR	Règles écrites pour encadrer le développement économique dans les zones et secteurs UE. Règles de volumétrie et d'implantation propres aux zones économiques.
1.1.2.	Renforcer l'armature commerciale du territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de zones urbaines mixtes (UA, UB et UC). Notamment la zone UA correspondant au centre ancien. Encadrement des implantations commerciales dans certaines zones pour tenir compte de l'armature urbaine	Règles écrites pour autoriser et encourager la mixité des fonctions dans les zones urbaines mixtes. Limitation du développement commercial dans certaines zones.
1.1.3.	Encadrer l'exploitation des gravières	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de secteurs dédiés à l'exploitation de gravières.	Règles écrites pour encadrer l'exploitation

1.1.4. Conforter et accompagner les activités agricoles et sylvicoles	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de secteurs constructibles pour les activités agricoles en fonction des besoins recensés (secteurs Ab, Ac et As)	<p>Au sein des secteurs spécifiques le règlement est adapté à la spécificité du secteur en veillant à la bonne intégration des constructions dans le site.</p> <p>Une OAP vient compléter le dispositif.</p>

1.1.5. Promouvoir le développement touristique, culturel et de loisirs	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Des zones et secteurs urbains mixtes (UA, UB, UC) qui tiennent compte dans leur délimitation du patrimoine urbain.</p> <p>Les grands pôles de loisirs (golf, circuit automobile etc...) font l'objet de secteurs particuliers afin de les conforter.</p> <p>Mise en place de réserves foncières à Ensisheim (2AUt).</p> <p>Des zones et secteurs naturels N qui tiennent compte dans leur délimitation du patrimoine naturel.</p> <p>Protections patrimoniales spécifiques L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Délimitation de secteurs particuliers (US) pour les pôles d'équipements de « base » afin de la conforter et faciliter l'évolution des équipements</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC) des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui autorisent le développement touristique et des équipements.</p> <p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC), des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent d'adapter et compléter l'offre en équipements publics.</p> <p>Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent l'évolution et l'adaptation des équipements existants (ex : règles d'implantation spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA).</p> <p>Au sein des secteurs spécifiques le règlement est adapté à la spécificité du secteur en veillant à la bonne intégration des constructions dans le site.</p>

1.2.	Orientations en matière de communications	
1.2.1.	Gartantir à long terme une bonne connexion de la CCCHR au flux régionaux et transfrontaliers	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Mise en place d'un emplacement réservé, à Ensisheim afin de permettre la réalisation de la liaison Est-Ouest (contournement). Mise en place d'emplacement réservé en vue de la réalisation d'une aire de co-voiturage.	Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques concernant le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle entre les communes et intra-muros	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Mise en place de plusieurs emplacements réservés, dont les opérations désignées permettront l'amélioration de la circulation.	Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques concernant le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
1.2.3.	Renforcer le déplacements alternatifs à la voiture individuelle	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Mise en place de plusieurs emplacements réservés, au bénéfice de la commune, qui favoriseront et sécuriseront les déplacements doux (ex : cheminement cyclable, élargissement de chemin piéton, etc.) La délimitation des zones urbaines en privilégiant la compacité urbaine favorise le développement des TC.	Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques imposant des normes minimales de réalisation de stationnement de vélos.
1.2.4.	Développer les communications numériques	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
		Obligation en zone U et AU pour les immeubles neufs d'être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

2.	Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat	
2.1.	Orientations en matière de développement urbain	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Des zones urbaines U, qui tiennent compte dans leur délimitation de la mixité urbaine.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de répondre aux besoins.</p> <p>Délimitation d'une zone US spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des évolutions en recherchant une harmonie en termes de morphologie urbaine.</p> <p>Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti.</p> <p>Des règles spécifiques en zones US pour faciliter l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Des zones et secteurs urbains mixtes (UA, UB, UC) qui tiennent compte dans leur délimitation de la morphologie urbaine.</p> <p>Délimitation des zones constructibles en favorisant la compacité des agglomérations afin de ne pas fragmenter le territoire et de manière à préserver les connexions entre les milieux agricoles et naturels (intérêt environnemental et paysager).</p>	<p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, des règles concernant les caractéristiques architecturales des constructions.</p> <p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, des règles concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et d'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols et renforcer la trame verte intra-urbaine.</p>
2.3.	Répondre aux besoins en logements dans le respect de l'armature urbaine préconisée	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Des zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés tout en assurant une bonne intégration dans le site.</p>

3.	Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agriculture et de valorisation paysagère	
3.1.	Protéger durablement le potentiel agricole	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Protection de l'espace agricole : forte volonté de préservation de l'espace agricole (secteurs Aa quasi inconstructibles) et prise en compte des besoins de constructibilité agricole (secteurs Ab, Ac, et As).	Des règles qui encadrent les possibilités de constructions agricoles afin de prendre en compte les besoins liés à l'activité agricole, leur intégration dans le site et la cohérence avec les zones d'habitation. (une OAP sur l'intégration des bâtiments agricoles est jointe au PLUi).
3.2.	Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation d'une zone naturelle N et des secteurs Aa , et de secteurs distincts pour une prise en compte adaptée des constructions existantes. Préservation de poumons verts au sein de certaines communes par un classement en zone N.	Des règles qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels. Des règles adaptées pour chaque secteur selon sa vocation. En zone N, des règles d'usage des sols qui admettent les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation forestière. (une OAP Trame Verte et Bleue est jointe au PLUi).
3.3.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usages du sol et de destinations des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.

3.4. Valoriser les paysages	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>La délimitation des zones constructibles tient compte de facteurs paysagers (recherche de compacité des agglomérations, respect des coupures vertes), forte limitation des constructions en zones A et N afin de limiter tout mitage par l'urbanisation.</p>	<p>Des règles d'usages du sol et de destinations des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.</p> <p>Dans toutes les zones, des règles qui imposent, pour les constructions, le respect de caractéristiques architecturales vernaculaires concernant les façades, toitures et clôtures.</p>

3.5. Prendre en compte les risques naturels et assurer une bonne gestion des ressources naturelles	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Les Plans de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ille et de la Thur sont repris pour information sur le document graphique (PPRI joint en annexe du PLU), ainsi que le porté à connaissance « remontée de nappe » du bassin potassique à Ensisheim.</p>	<p>Un renvoi aux règles des PPRI est indiqué dans toutes les zones concernées.</p> <p>Intégration du "porter à connaissance" « remontée de nappe » du bassin potassique à Ensisheim.</p> <p>Afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain (dans toutes les zones).</p> <p>Des règles imposant des superficies minimales d'espaces libres et de plantations pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Des règles d'usages du sol et de destinations des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.</p>

4.	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Délimitation des zones à urbaniser AU qui tient compte de la volonté de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en prenant en compte les possibilité d'urbanisation intra muros, des logements vacants.</p> <p>Délimitation des zones agricoles A et naturelles N qui permet de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines (zones 2AU qui nécessitent une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation, ...).</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent une densification raisonnée des tissus bâtis existants.</p> <p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés et denses.</p> <p>Intégration de densités minimales des logements dans les OAP.</p>

4. Autres justifications

4.1. Justifications des emplacements réservés

L'inscription d'emplacements réservés au PLUi répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures.

Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

La CCCHR a prévu une cinquantaine d'emplacements réservés, de manière à répondre aux besoins de création de parkings, de voirie, d'amélioration des conditions de déplacements y compris pour les modes doux, de réalisation d'aires de co-voiturage, de digue et d'équipements publics.

A Ensisheim, l'emplacement réservé n°11 (contournement Nord) fait l'objet d'une prise en compte par le Conseil Départemental dans le cadre de l'aménagement d'une voie de liaison Est-Ouest entre l'A 35 et la RD 83. Une première tranche a fait l'objet d'une DUP (liaison A35-RD201) le 10 juin 2013, DUP prorogée le 10 juin 2018 par arrêté préfectoral. Cette voie de liaison permettra de réduire les flux de transit à Ensisheim (ville carrefour en développement) et d'améliorer la liaison Est-Ouest Allemagne-Ensisheim-Guebwiller inscrite dans le SCoT RVGB.

Liste des emplacements réservés :

NIEDERHERGHEIM

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement de la rue des Tulipes entre la rue d'Oberhergheim et la rue des Primevères [Emprise : 8 m]	Commune
2	Maintien de l'accès aux terres agricoles à partir de la rue d'Oberhergheim [Emprise : 8 m]	Commune
3	Elargissement de la rue des Etangs	Commune
4	Aménagement d'un accès au secteur 1AUb rue des Etangs à partir de la rue de l'III [Emprise : 8 m]	Commune
5	Maintien de l'accès aux terres agricoles à partir de la rue d'Oberhergheim [Emprise : 8 m]	Commune
6	Aménagement d'un accès au secteur 1AUb Impasse du Nord à partir de la rue des Vignes [Emprise : 8 m]	Commune
7	Aménagement d'une voie de desserte du secteur 1AUb Impasse du Nord à partir de l'impasse du Nord [Emprise : 6 m]	Commune
8	Aménagement d'un accès à la zone 2AUb Kirchfeld à partir de la rue de Sainte-Croix-en-Plaine [Emprise : 8 m]	Commune
9	Aménagement d'un accès au secteur 1AUb rue des Vignes à partir de la rue de Logelheim [Emprise : 8 m]	Commune
10	Sécurisation du carrefour	Département du Haut-Rhin
11	Accès au secteur As	Commune
12	Aménagement itinéraire cyclable	Commune

OBERHERGHEIM

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un accès au secteur 1AUb rue de Rouffach Nord à partir de la rue de Rouffach [Emprise : 8 m]	Commune
2	Aménagement d'un accès au secteur 1AUb rue de Rouffach Nord à partir de la rue de Rouffach [Emprise : 8 m]	Commune
3	Aménagement d'un accès au secteur 1AUb rue de Rouffach Nord à partir de la rue Principale [Emprise : 6 m]	Commune
4	Maintien de l'accès aux terres agricoles à partir de la rue Principale par le Gaessleweg [Emprise : 6 m]	Commune
5	Aménagement d'une aire de stationnement pour la salle des fêtes et maintien de l'accès aux terres agricoles à partir de la rue de Rouffach [Emprise : 8 m]	Commune
6	Aménagement d'une aire de stationnement pour la salle des fêtes	Commune

NIEDERENTZEN

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un accès aux secteurs 1AUb et 1AUe4 par élargissement du Kappelenweg [Emprise : 8 m]	Commune
2	Aménagement d'une voie de liaison entre la rue des Coquelicots et le Kappelenweg [Emprise : 8 m]	Commune
3	Aménagement de sécurisation de l'entrée en agglomération – RD 18 bis à hauteur du secteur 1AUe4 [Emprise : 6 m]	Commune
4	Aménagement de la rue du Noyer [Emprise : 6 m]	Commune

OBERENTZEN

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Elargissement de voirie – rue de la Chapelle [Emprise : 8 m]	Commune
2	Aménagement d'une voie de desserte rue de la Chapelle [Emprise : 6 m]	Commune
3	Aménagement d'un accès aux terres agricoles [Emprise : 8 m]	Commune
4	Elargissement de voirie – chemin rural au Sud de la rue des Cerisiers [Emprise : 8 m]	Commune

MEYENHEIM

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une voie de desserte de la zone UC entre la rue de la Corvée et la rue de la Gare [Emprise : 8 m]	Commune

MUNWILLER

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un accès au secteur 1AUc à partir de la rue des Lilas [Emprise : 8 m]	Commune
2	Aménagement d'un accès au secteur 1AUc à partir de la rue de la Passerelle [Emprise : 4 m]	Commune
3	Aménagement d'un accès aux terres agricoles à partir de la rue Principale [Emprise : 8 m]	Commune
4	Aménagement d'un accès aux terres agricoles à partir de la rue des Cerisiers [Elargissement de 2 m de l'accès existant]	Commune

REGUISHEIM

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Extension de l'école	Commune
2	Maintien de l'accès à la zone N à partir de la rue du Midi	Commune
3	Maintien de l'accès à la zone N à partir de la rue de la Tuilerie	Commune
4	Elargissement de voirie rue des Vergers [Emprise : 8 m]	Commune
5	Maintien de l'accès à la zone N à partir de la rue des Vergers	Commune
6	Aménagement d'une aire de co-voiturage	Communauté de Communes Centre Haut-Rhin
11	Voie de contournement Nord	Commune
17	Aménagement échangeur A35/RD2	Département du Haut-Rhin
18	Rétablissement d'accès aux terres agricoles à partir de la RD2 déviée au Schorfeld	Département du Haut-Rhin

ENSISHEIM

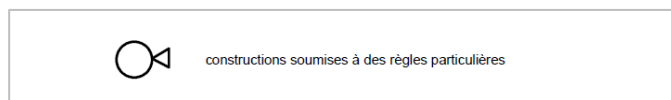
N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Voie de liaison inter-quartiers	Commune
3	Cheminement piéton [Largeur : 5 m]	Commune
4	Cheminement piéton, piste cyclable et passerelle	Commune
5	Equipement culturel et/ou sportif	Commune
7	Aire de stationnement	Commune
8	Création de trottoir et stationnement	Commune
9	Cheminement et maîtrise de la berge [Emprise : 5 m]	Commune
10	Digue et cheminement sur digue	Commune
11	Voie de contournement Nord	Commune
13	Digue [Largeur : 15m]	Commune
14	Cheminement et digue [10 à 15 m]	Commune
15	Elargissement de la rue et création de trottoir	Commune
16	Aménagement d'un chemin rural	Commune
18	Rétablissement d'accès aux terres agricoles à partir de la RD2 déviée au Schorfeld	Département du Haut-Rhin

4.2. Le repérage des constructions isolées

Les zones A et N délimitées dans le présent PLUi contiennent un certain nombre de constructions existantes, souvent anciennes, et qui ont fonction de logement.

Ces logements ne coïncident pas avec le caractère naturel, ou agricole des zones du PLU. C'est pourquoi ces constructions sont repérées sur les documents.

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent strictement des possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes. Il s'agit ici de permettre une évolution strictement encadrée des constructions en question, tout en interdisant la création de logements supplémentaires.



4.3. Le volet patrimonial

Au sein de la Communauté de Communes, sur les 9 communes, 7 sont concernées par des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques. Sur ces 7 communes, 3 sont dotées de Périmètres Délimités des Abords (PDA) et 4 sont concernées par des périmètres de protection de 500 m autour des édifices protégés.

Les communes dotées d'un PDA sont : Ensisheim, Meyenheim et Niederhergheim (protection du noyau ancien).

Les communes impactées par un périmètre de protection de 500 m autour des édifices protégés sont : Oberhergheim, Niederentzen/Oberentzen (Oberentzen étant impacté par le périmètre de Niederentzen) et Réguisheim.

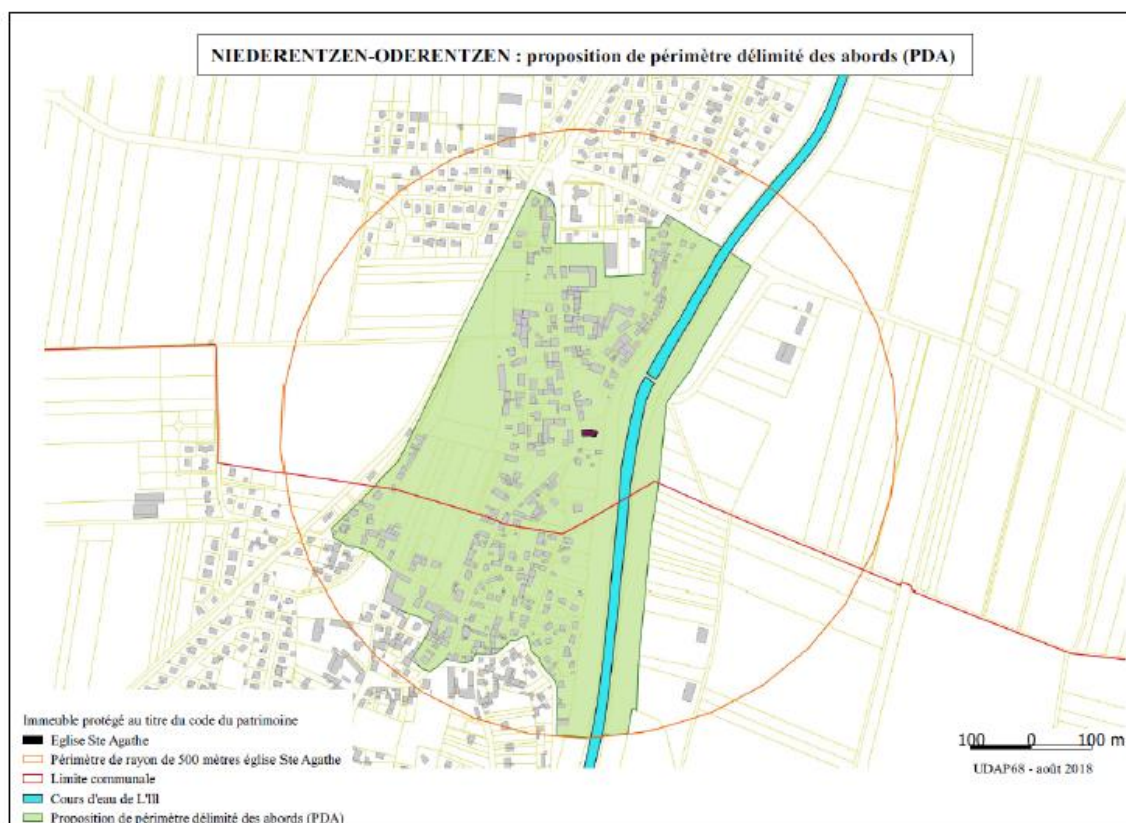
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un groupe de travail patrimonial a été mis en place avec l'UDAP. Cette démarche a abouti à :

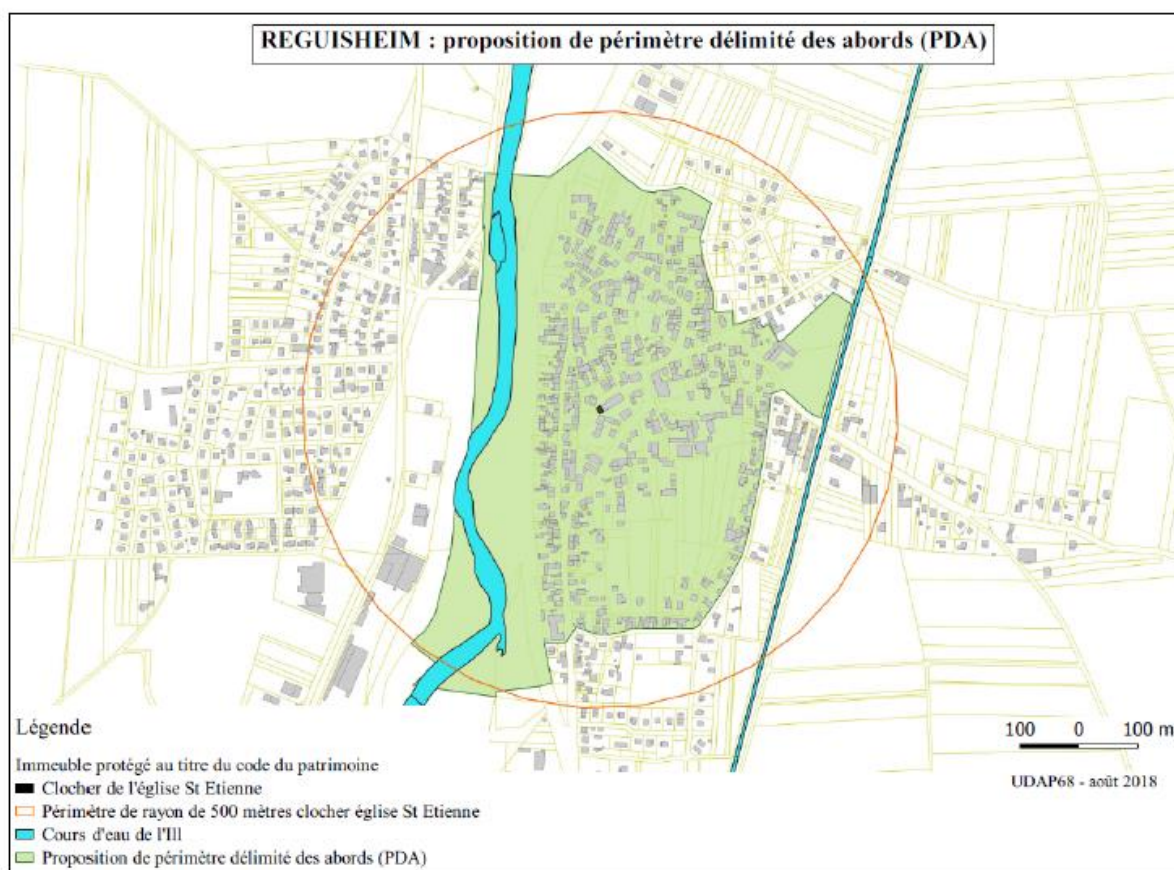
- engager la révision des périmètres de protection des Monuments Historiques pour les communes de Niederentzen, Oberentzen et Réguisheim. Le process est en cours, et une enquête publique sur la révision de ces périmètres devrait être organisée en même temps que celle sur le PLUi arrêté. Aussi, 6 communes seront dotées d'un PDA, outil assurant une bonne protection des bâtiments remarquables (avis conforme des Architectes des Bâtiments de France sur les autorisations d'urbanisme) ;
- à Oberentzen, suite à la demande de l'UDAP et à la délimitation du nouveau PDA, 3 corps de ferme sont protégés dans le PLUi au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (ils se situent hors périmètre du PDA) ;
- un inventaire du petit patrimoine a été effectué afin de le protéger dans le PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (110 éléments protégés (calvaire, puits, porche, croix, etc...)).
- A Ensisheim, dans le verger St Jean (verger protégé dans le PLUi), l'ensemble du système de vannes (irrigation) fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19.
- L'intégration du permis de démolir dans le règlement du PLUi.

Liste des édifices protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Commune	bâtiment	porche	calvaire	chapelle	borne	puits	vanne	grotte	pigeonnier	oratoire
Biltzheim	0		10							
Ensisheim			6				13			
Meyenheim		6	15	3		2			1	
Munwiller										
Niederentzen			7							
Niederhergheim			12							
Oberentzen	11		8					1		
Oberhergheim			9	1						1
Réguisheim				2	2					
Total cchr	11	6	67	6	2	2	13	1	1	1

Procédure en cours : délimitation de périmètre délimité des abords :



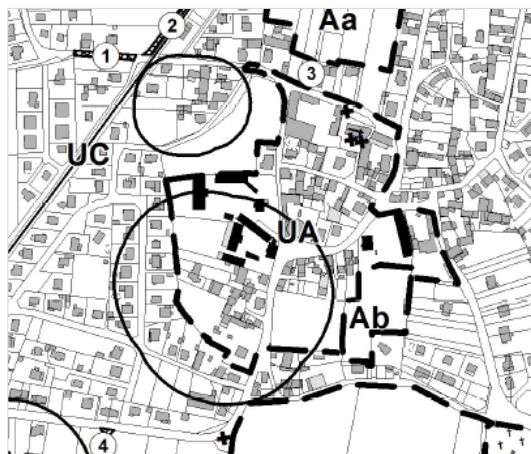


Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI, une enquête unique portant sur le projet de PLUi arrêté et sur les nouveaux périmètres délimités des abords a été organisée.

Oberentzen : les bâtiments protégés dans le PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (suite à la demande de l'UDAP) sont les suivants :

- 80, rue du parc
- 10, rue principale
- 22, rue principale

Extrait de zonage (les bâtiments protégés figurent en noir) :



4.4. La protection des vannes liées au système d'irrigation du verger Saint-Jean à Ensisheim

Au Sud-Est de l'agglomération d'Ensisheim, entre l'Ill et le Quatelbach, le verger Saint-Jean, créée par les jésuites sous Louis XIV, reste le plus grand verger de la plaine d'Alsace, avec plus de 60 ha d'un seul tenant. Ce milieu semi-naturel d'arbres à hautes tiges est irrigué par un système de fossés alimentés par le Quatelbach. Les options du PLUi préservent ce patrimoine par un classement en secteur Nv (et protection des prés vergers dans l'OAP trame verte et bleue) et par la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme des vannes permettant l'irrigation (13 vannes).

Vergers Saint-Jean et vannes protégées :



4.5. Les protections spécifiques

Les prescriptions réglementaires écrites et l'OAP trame verte bleue sont complétées par des prescriptions spécifiques visant à protéger des milieux intra-urbains au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

- à Ensisheim les parcs et jardins historiques sont protégés pour des motifs paysagers et environnementaux (cf. carte ci-après) ; les bâtiments y sont interdits ;
- à Munwiller, un poumon vert est protégé (trame verte interne au bâti) ; les bâtiments y sont interdits ;
- à Oberhergheim, des plantations sont à réaliser entre le site d'activités et le pôle d'équipements (zone tampon, passage/accès possible) ;
- à Oberhergheim : lors de la consultation du PLUi arrêté, la DDT a demandé la protection de ces boisements ; ces derniers ont été plantés en tant que mesure compensatoire suite à un défrichement sur le CNPE de Fessenheim en 2010. La protection de ces boisements est intégrée dans le règlement.
- Dans le secteur UEa du site de l'anneau du Rhin, les boisements situés au sein du réservoir de biodiversité sont protégés (8 ha).

Ensisheim – Espace protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (2,78 ha) :



Munwiller – Espace protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (0,9 ha) :



Oberhergheim – Espace à planter (0,2 ha) :



Oberhergheim – Protection de boisements de compensation - Boisements protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (1,1 ha) :



Anneau du Rhin - Espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (8 ha) :



4.6. Le document graphique « risques et contraintes » du PLUi

Le PLUi comprend un document graphique 3a1 intitulé « risques et contraintes ».

Ce document graphique porte sur l'ensemble du territoire de la CCCHR et comprend les périmètres des PPRI, les zones de réciprocité agricole, les périmètres de captage rapproché et le zonage du PLUi.

L'ensemble de ces risques y figurent pour information, les cartes applicables liées aux servitudes et les PPRI sont annexés au PLUi.

La CCCHR est concernée par les Plans de Prévention du Risque Inondation de la Thur et de l'III. Ces derniers constituent une servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

Le PPRI de l'III approuvé en 2006 concerne toutes les communes de la 3CHR, le PPRI de la Thur approuvé en 2003 concerne Ensisheim.

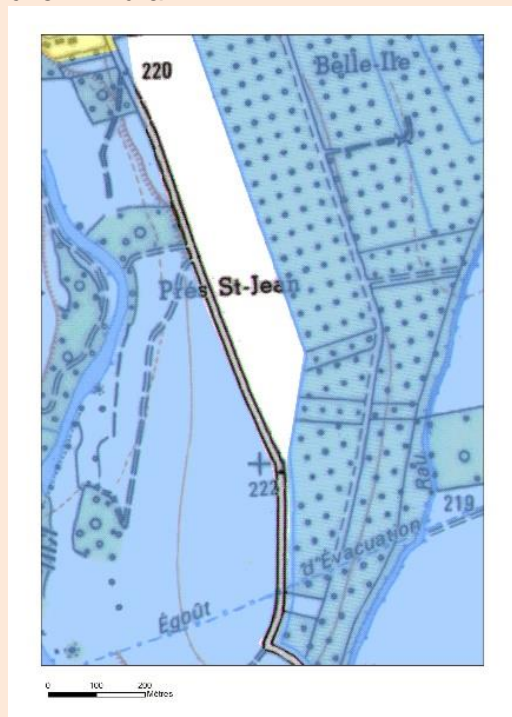
Pour l'application des droits des sols, il conviendra d'utiliser les cartes officielles du PPRI (annexées au PLUi) ; les périmètres figurant sur le document graphique 3a1 « risques et contraintes » constituent un support pour faciliter le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme (carte réalisée sur demande de la DDT), mais l'appréciation de l'application de la servitude à la marge des périmètres est à apprécier au cas par cas, au regard des cartes officielles.

Les « décalages » observés proviennent des méthodologies utilisées ; les cartes officielles du PPRI ont été réalisées sur un fond IGN, où figuraient des limites physiques comme par exemple les chemins ruraux etc... Les zones à risques ont donc été délimitées sur le fond IGN ; ces périmètres ont ensuite été transposés sur un fond cadastral, entraînant des différences sur une amplitude de plusieurs mètres parfois (cf. exemple ci-dessous). C'est pourquoi il convient de s'appuyer sur les cartes officielles lors du traitement des autorisations d'urbanisme. Le fond digitalisé des PPRI provient de la DDT

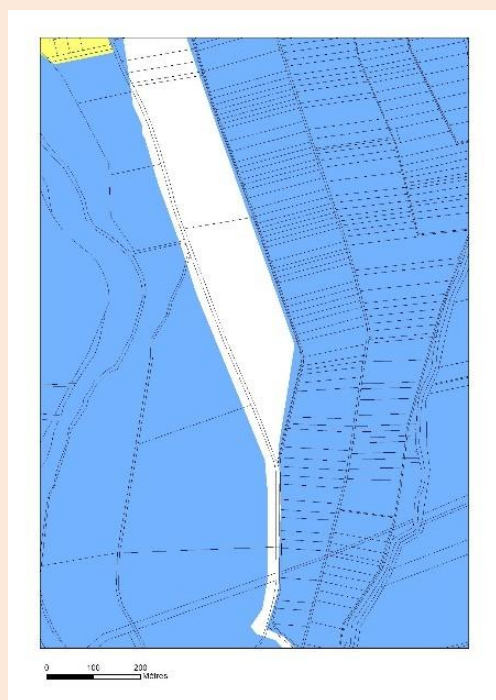
Exemple de décalage

Extrait carte officielle du PPRI de l'III

La limite de la zone bleue du PPRI est le chemin rural



Données SIG transposées sur fond cadastral : la limite est décalée par rapport au chemin rural



Sur photo aérienne :

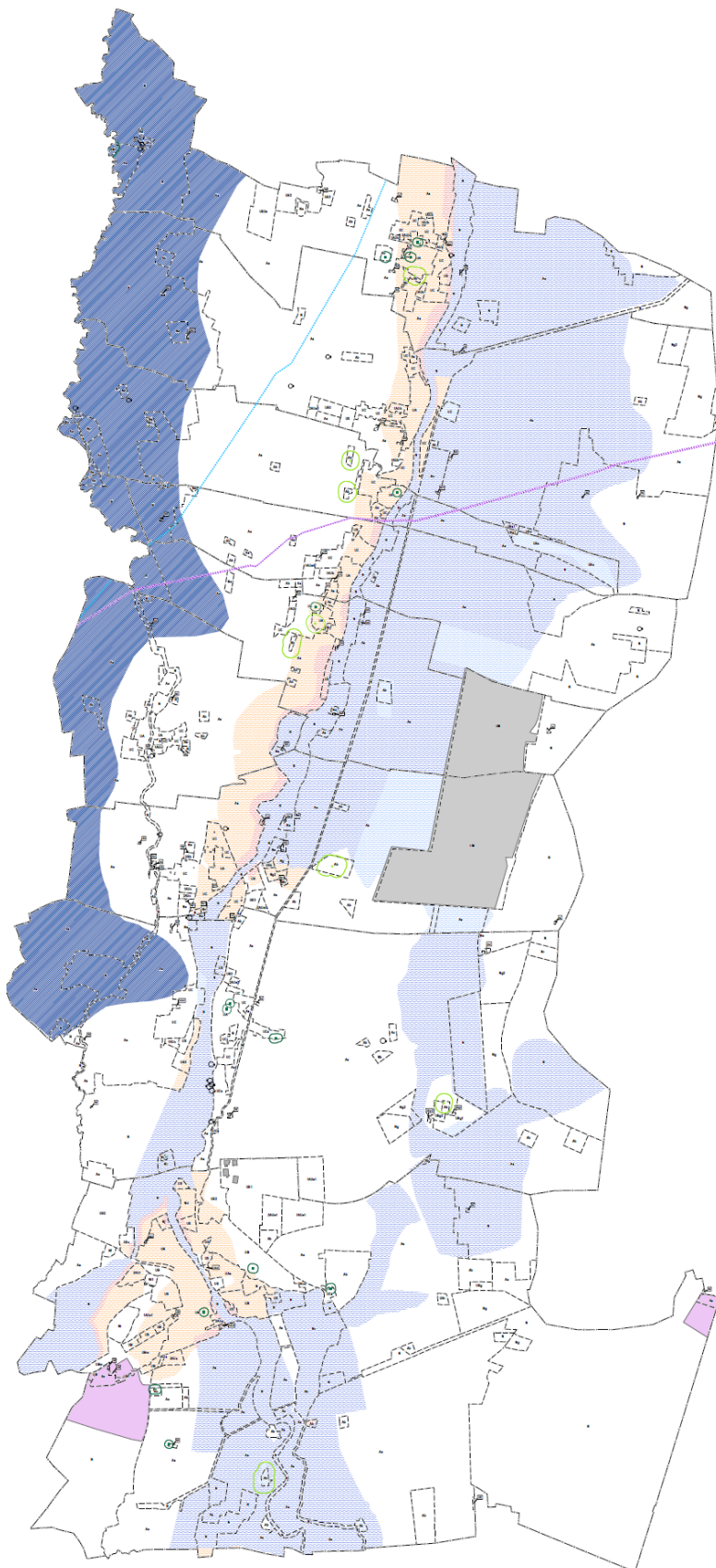


Les périmètres de réciprocité (installations et ICPE agricoles) sont susceptibles d'évoluer dans le temps (en fonction de l'évolution de l'exploitation agricole, de création de nouvelles exploitations). Il conviendra, lors du traitement des demandes des autorisations d'urbanisme, de prendre connaissance des données mises à jour par les services compétents en la matière. Les périmètres existants lors de l'élaboration du PLUi figurent pour information sur le document graphique « risques et contraintes ».

Légende du document graphique :

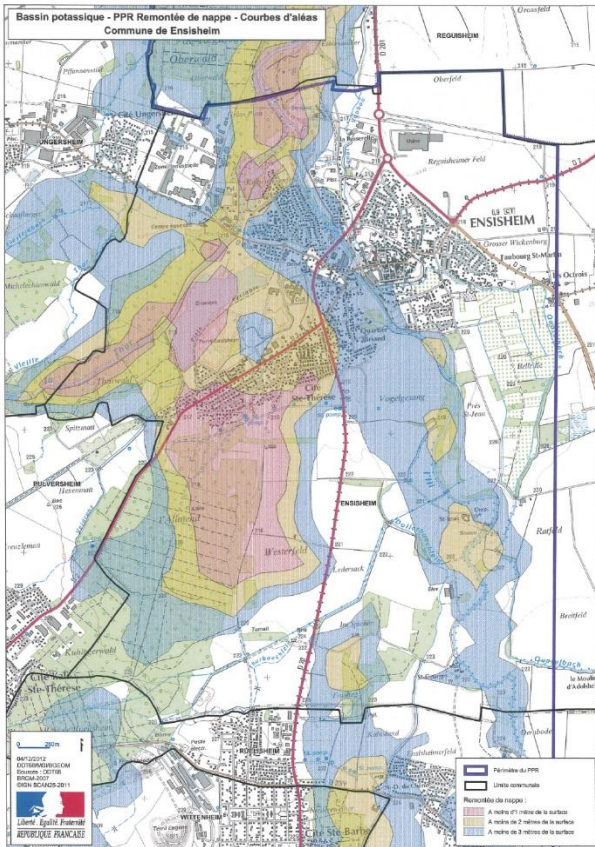


Document graphique « Risques et Contraintes » du PLUi :



Le risque de remontée de nappe du Bassin Potassique

Un porter à connaissance « remontées de nappe dans le bassin potassique » a été transmis par le préfet aux communes concernées (au sein de la 3CHR, il concerne Ensisheim). Ce porter à connaissance, signalé dans le règlement, est annexé au PLUi.



Les aléas miniers

Un porter à connaissance « aléas miniers – aléa mouvement de terrain liés aux puits et aux terrils des mines de potasse d’Alsace » a été transmis par le préfet. Ce porter à connaissance, pris en compte dans les documents règlementaires, est annexé au PLUi.

Une grande partie des 2 terrils sont concernés ainsi que 2 têtes de puits. Le règlement prend en compte le risque mentionné dans le Porter à Connaissance de l’Etat.

5. Les indicateurs de suivi

Au titre du Code de l'Urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, tous les 9 ans.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation. Ainsi, en plus des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale, le bilan devra s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLUi.
- Bilan de la structure démographique par âge de la population (dont jeunes et personnes âgées), au travers des données fournies par l'INSEE à la commune.
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif).
- Nombre de logements vacants.

- Evolution du nombre d'emplois.
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions (habitat, activités, équipements).
- Nombre de commerces.
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation au sein des zones d'extension du PLUi (zone AU).

- Utilisation des transports en commun et niveau de trafic sur l'A35 et les RD.
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU.
- Superficie agricole.
- Superficie des espaces forestiers.

6. La procédure

Tableau synoptique :

Date de prescription de l'élaboration du PLUi par le Conseil de Communauté	27 octobre 2015
Démarrage études	<i>Mi 2016</i>
Délibération du Conseil de Communauté pour la prise en compte du décret ALUR	<i>Juin 2017</i>
Réunion PPA 1	<i>6 juillet 2017</i>
Débats sur le PADD dans les communes et Conseil de Communauté	<i>Septembre et octobre 2017</i>
Réunion PPA 2	<i>17 Janvier 2019</i>
Concertation	<p><i>Principales actions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition des documents d'études. - 2 réunions publiques. - Registre pour recueillir les observations du public. - Articles dans le bulletin communautaire.
Bilan de la concertation et PLUi arrêté (conseil de communauté)	<i>28 mai 2019</i>
Consultation officielle des organismes, personnes publiques associées et personnes consultées	<i>Juin à septembre 2019</i>
Enquête publique	<i>7 octobre au 7 novembre 2019</i>
Conférence des Maires	<i>10 décembre 2019</i>
Approbation du PLUi (Conseil de Communauté)	<i>23 décembre 2019</i>

Consultation sur le PLUi arrêté :

Point sur la consultation officielle (PPA, personnes consultées...) sur le PLUi arrêté :

Organisme ayant répondu	Avis
Etat -DDT ARS	Avis favorable assorti de recommandations
Conseil Départemental	Avis favorable
CCI	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations
Chambre d'agriculture	Avis favorable sur la consommation foncière Avis favorable sur la prise en compte de l'activité agricole
SCOT RVGB	Avis favorable
CDPENAF	Avis favorable
MRAe	Recommandations concernant la réduction de la consommation d'espace et compléments à apporter concernant les incidences environnementales notamment
Suez	Avis favorable
CC Pays Rhin - Brisach	Avis favorable
Gundolsheim	Avis favorable
CC Région de Guebwiller	Avis Favorable
Communes membres de la 3CHR	Avis favorable

L'ensemble des avis sont favorables, parfois assortis d'observations ou de recommandations ; la CCI a rendu un avis favorable avec des réserves.

L'ensemble des avis étaient joints au dossier d'enquête publique.

Enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 32 jours, comportant 12 permanences, à savoir 2 permanences pour la CCCHR (siège de l'enquête), 2 permanences pour la Ville d'ENSISHEIM et 1 permanence dans chacune des 8 autres communes de la CCCHR.

Il s'agissait d'une enquête publique unique portant sur le PLUi arrêté et les 2 projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Durant l'enquête publique, 69 observations ont été consignées.

Le commissaire enquêteur **a donné un avis favorable** au projet de PLU arrêté, assorti de 4 recommandations :



- Prendre en considération ses avis , par rapport aux différentes observations formulées (observations du public et PPA).
- Procéder à une rectification d'erreur matérielle à Meyenheim (ajustement mineur d'une limite de la zone UC afin de tenir compte de la modification simplifiée) ;
- Protéger les boisements de compensation à Oberhergheim (demande de la DDT) ;
- Compléter l'expertise sur les zones humides sur les zones AU (demande de la DDT et de la MRAe) ;


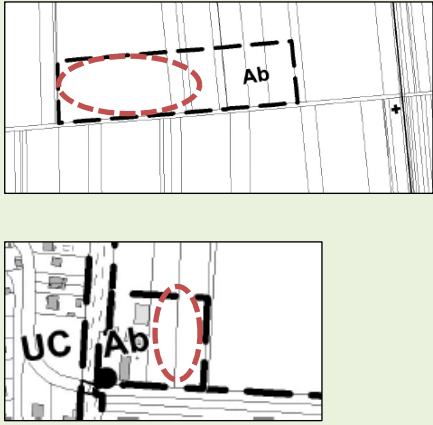
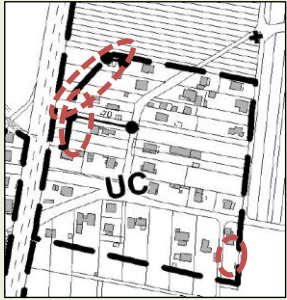
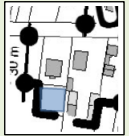
Les recommandations du commissaire-enquêteur ont été prises en compte dans le PLUi approuvé.

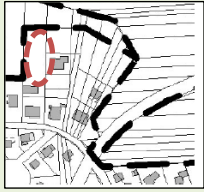

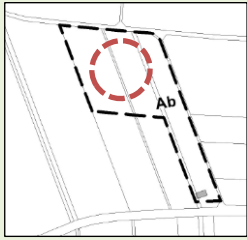
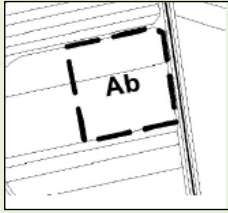
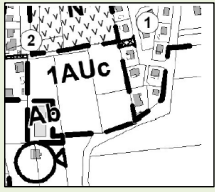
Modifications introduites dans le PLUi, suite aux phases de consultation des personnes consultés et d'enquête publique

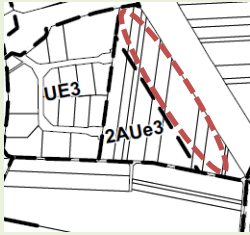
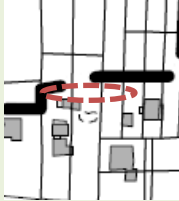
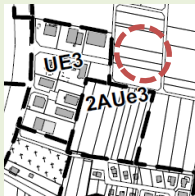

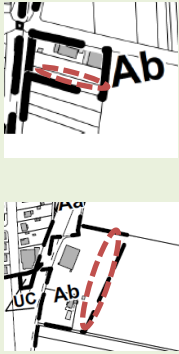
Après la phase de consultation officielle et enquête publique sur le PLU arrêté, et après le rendu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (avis favorable), l'ensemble des observations ont été analysées par le maître d'ouvrage (Copil et conférence des Maires). Suite à ces phases de consultation et d'analyse, le PLUi a fait l'objet des modifications suivantes :


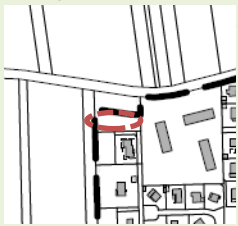
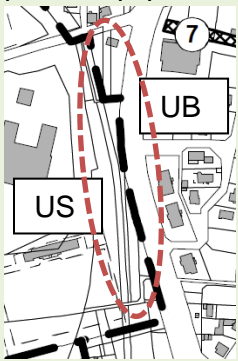

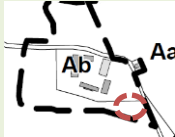
Documents graphiques – Adaptation du zonage :





COMMUNE	OBJET	Demandeur
Niederhergheim	Modification de la configuration des ER10 et adaptation de l'ER 11 : 	Conseil Départemental
	Adaptation mineure de la zone N La limite de la zone N est ajustée à la partie boisée : 	Chambre d'agriculture

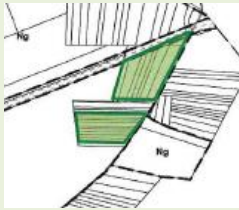

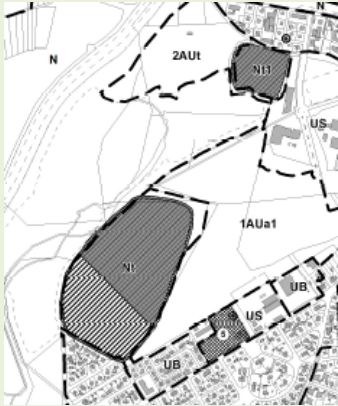
<p>Oberhergheim</p>	<p>Ajout de la protection des boisements de compensation au titre de l'article L151-23 + mention dans le règlement et l'OAP trame verte et bleue (périmètre en rose ci-dessous – 1,1 ha)</p>  <p>+ Boisements protégés dans le règlement écrit</p>	<p>DDT Commissaire enquêteur</p>
	<p>Extension de 2 secteurs Ab</p> 	<p>Chambre d'agriculture EP</p>
	<p>Adaptation de la zone UC - partie Est du Canal Vauban (0,4 ha)</p> 	<p>Enquête publique</p>
	<p>Adaptation mineure de la zone UC route de Rouffach (0,05 ha)</p> 	<p>Enquête publique</p>

<p>Biltzheim</p>	<p>Adaptation de la zone UC (0,1 ha)</p> 	<p>Enquête publique</p>
<p>Niederentzen</p>	<p>Adaptation mineure de la zone N -partie non boisée de la parcelle 2 section7 reclassée en Aa</p> 	<p>Chambre d'agriculture</p>
<p>Munwiller</p>	<p>Extension d'un secteur Ab</p> 	<p>Chambre d'agriculture et enquête publique</p>
	<p>Création d'un secteur Ab Est</p> 	<p>Enquête publique</p>
	<p>Secteur 1AUc Décalage vers le Sud du secteur 1AUc et reclassement des terrains extraits du secteur 1AUc en zone N. (OAP modifiée)</p> 	<p>Enquête publique</p>

<p>Meyenheim</p>	<p>Réduction de la zone 2AUe3 (-2,4ha) (reclassement en zone agricole de la bande concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme le long de l'A35)</p> 	<p>DDT MRAe (consommation d'espace)</p>
	<p>Rectification d'une erreur matérielle UC</p> 	<p>Commissaire enquêteur</p>
<p>Régisheim</p>	<p>Réduction de la zone 2AUe3 (-0,9ha) Suppression de la partie Nord (reclassement en zone agricole)</p> 	<p>DDT MRAe (consommation d'espace)</p>
	<p>Modification du périmètre de l'ER concernant l'aire de co-voiturage à Régisheim</p> 	<p>Chambre d'agriculture</p>
	<p>Extension de 2 secteurs Ab</p> 	<p>Chambre d'agriculture et enquête publique</p>

	<p>Reclassement de 2 secteurs boisés de la zone A en zone N</p> 	<p>Chambre d'agriculture</p>
	<p>Adaptation mineure zone UC</p> 	<p>Enquête publique</p>
<p>Ensisheim</p>	<p>2AU à reclasser en US et UB + création d'une OAP pôle d'équipements</p> 	<p>Enquête publique</p>
	<p>Ab à élargir à proximité de l'aire de co-voiturage</p> 	<p>Chambre d'agriculture et EP</p>
	<p>Ajustement mineur de la zone Ab</p> 	<p>Enquête publique</p>

	<p>Ajouts des ER °17 (échangeur A35/RD2 – Réguisheim- Bénéficiaire : Département du Haut-Rhin) et des ER 18 (rétablissement d'accès aux terres agricoles – Ensisheim et Réguisheim - Bénéficiaire : Département du Haut-Rhin) :</p>  <p>ER 17</p>  <p>ER 18</p>	
	<p>Reclassement de la zone N à la zone Aa de deux secteurs non boisés</p> <p>Non boisée, classement en Aa. :</p>  	<p>Chambre d'agriculture</p>

	<p>Reclassement de 2 secteurs boisés de la zone A en zone N</p>  <p>Espace boisé - Classement en N :</p> 	<p>Chambre d'agriculture</p>
	<p>Prise en compte du Porter à Connaissance « aléas miniers » (observations de la DDT et transmission du Porter à connaissance). Indications sur le document graphique des 2 têtes de puits concernés et ajout d'une trame spécifique sur les 2 terrils concernés.</p> 	<p>DDT</p>

➤ **Règlement écrit :**

Le règlement est modifié comme suit (modifications en bleu) :

- Règle des piscines : ajout :

Le long des routes départementales des reculs différents de ceux mentionnés peuvent être imposés pour des motifs de sécurité.

- Adaptation des règles concernant les toitures (zone UA) – Article UA7.2 :

Toitures :

*Dans toutes les communes, au sein du corps principal des bâtiments à usage **exclusif** d'habitation, les toitures plates ou à faibles pentes sont autorisées :*

- *si elles constituent un ou des éléments d'accompagnement de la toiture en pente*
ou
si elles sont végétalisées.

*Par ailleurs, dans les communes de Biltzheim, Munwiller et Oberhergheim, pour le corps principal des bâtiments à usage **exclusif** d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55°.*

Toutefois, dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, la pente de toiture pourra être reconstruite à l'identique.

- Article UB7.2 (secteur UBm – cité minière Ensisheim) :

Toitures

Les toitures plates ou à faibles pentes pourront être autorisées pour les éléments d'accompagnement du corps principal du bâtiment à usage d'habitation ainsi que pour les annexes à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site.

*Pour le corps principal du bâtiment d'habitation et ses adjonctions et extensions, en cas de toitures en pente, les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles de couleur **brun orangé**, nature ou nuancée et d'aspect mat.*

L'article 7.3 ne s'applique qu'au secteur UBm.

- Article N1.9, ajout (reliée aux boisements de compensation protégés) :

« Dans l'espace identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sous l'intitulé « boisements à maintenir selon prescriptions réglementaires » à Oberhergheim, les boisements de compensation sont protégés et devront être maintenus »

- Modification de la rédaction concernant les secteurs Ng et Ng :

- *2.9 : dans les secteurs Ng et Ng2, protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeurs de ces ressources naturelles. La remise en état (hors construction) après exploitation est autorisée.*

et adaptation de l'article N3 en conséquence.

- Adaptation l'article N2.19 :

- **2.19.** *Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et toutes autorisations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue.*

- Intégration des prescriptions liées au PAC « aléas miniers » (zone Nt, Nt1 et une petite partie des secteurs 2AUt, 1AUa1 et UB)

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

COMMUNE	OBJET	DEMANDEUR
OAP Trame verte et bleue	Remise à jour en fonction de l'évolution du zonage	
	Protection des boisements de compensation au titre de l'article L 151-23 à Oberhergheim (1,1 ha)	DDT Commissaire-enquêteur
OAP sectorielles	Préambule complété	Conseil Départemental
Niederhergheim OAP 4.1	Sens de circulation supprimé	Conseil Départemental
OAP rue des vignes	Complété par une largeur minimale de haie (5m)	DDT - MRAe
OAP rue des étangs	Ajout de haies à créer	DDT - MRAe
Munwiller	OAP et périmètre 1AUc ajusté (décalage du secteur AUc vers le Sud pour assurer sa faisabilité)	Enquête publique
Oberhergheim OAP 4.2	Mention d'un aménagement de sécurité sur débouché RD8 ajouté	Conseil Départemental
Ensisheim OAP PAPA	Interdiction crèche à 30 m de ligne HT	Conseil Départemental
OAP 2AUa Faubourg st Martin	Protection de 2 haies et une prairie	DDT
2AUt	Ajout de principes d'aménagement	DDT ;MRAe
US	Ajout d'une OAP pôle d'équipements	EP

➤ **Atlas des Emplacements réservés:**

- mise à jour de l'atlas des emplacements réservés au regard des modifications (cf. tableau ci-dessus)

➤ **Tome 1.7 et l'ensemble des 4 tomes 1.8, 1.8a, 1.8b, 1.8c, et 1.8d (consommation d'espace, stratégies foncières) :**

- Mise à jour de la consommation d'espaces jusqu'à la date de l'arrêt de PLUi
- Clarification du pas de temps (prospective n+20 ANS : 2019-2039°, en cohérence avec le rapport justification)
- Mise à jour cartographique et textuelle suite aux observations et à l'évolution du PLUi.

- **Rapport justificatif et autres documents : mise à jour en prenant en compte les observations (adaptations et compléments d'explications) et des modifications apportées au PLUI entre l'arrêt et l'approbation.**

Manière dans l'avis de la MRAe a été pris en compte dans le PLU approuvé :

Des compléments d'informations et des mises à jour ont été intégrés dans l'état initial de l'environnement.

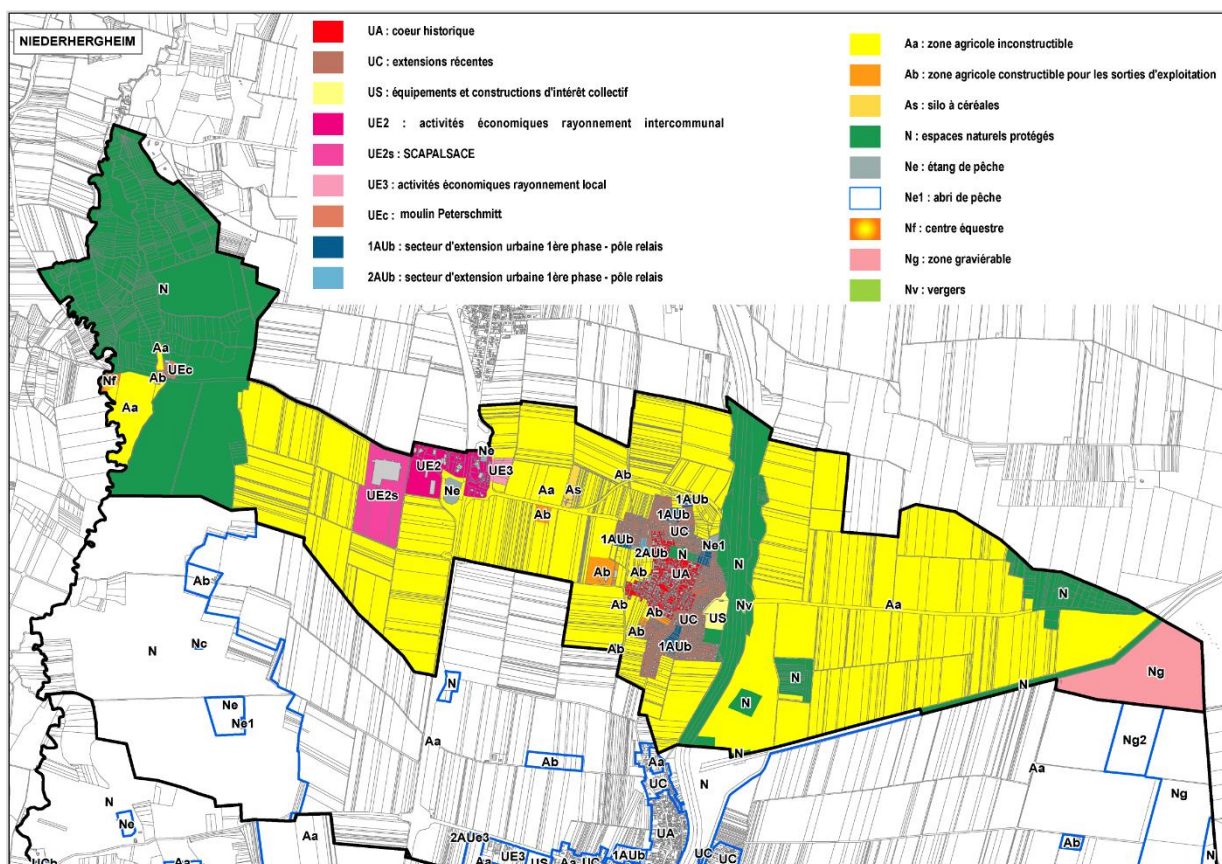
Au sein du document « évaluation environnementale », des compléments ont été apportés dans différents chapitres, ainsi que des adaptations au regard de l'évolution du PLUi suite aux phases de consultations

Dans le dernier chapitre de l'évaluation environnementale, un récapitulatif sur les adaptations et compléments apportés (concernant le volet environnemental) a été ajouté, ainsi qu'un exposé de la manière dont le PLUI prend en compte les observations de la MRAe.

Les principaux éléments pris en compte sont notamment les suivants :

- Zones humides : suite à une observation de la MRAe, de la DDT et à la recommandation du commissaire-enquêteur, une expertise complémentaire sur les zones humides a été réalisée par le cabinet Waechter ; cette étude est jointe au PLUI (tome 1.2.c « Expertise complémentaire sur les zones humides »). 47 sondages ont été effectués ; l'étude ne conclut qu'aucun des secteurs expertisés ne présente l'expression d'une zone humide au sens de l'arrêté ministériel excepté un petit espace de taille réduite liée à la présence d'un ancien fossé dans le secteur 1AUa1. Cette zone humide n'est pas fonctionnelle et n'est pas visée par la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature « eau et milieux aquatiques ». Dans tous les cas l'aménagement d'une noue conséquente est programmée dans ce secteur, ce qui permettra un réel développement de ce type de milieu.
- Consommation d'espace :
 - l'étude sur la consommation d'espace a été mise à jour afin de prendre en compte la date d'arrêt du PLUi ;
 - la surface des zones d'extension à vocations économique a été réduite de 3 ha (réduction des réserves foncières à Meyenheim et à Réguisheim) ;
- des compléments d'explications ont été apportés, notamment au sein des chapitre « éviter-réduire-compenser » et des OAP; des mesures de réduction d'impact ont été intégrées dans le PLUI (obligations de plantations de haies dans les OAP au sein de 2 sites d'extension Niederhergheim et dans une zone d'extension à Munwiller, protection de haies existantes et prairie dans une zone de réserve foncière à Ensisheim) ; le secteur 2AUt à Ensisheim (friche) fait l'objet d'orientations d'aménagement visant à prendre en compte les caractéristiques du site pour garantir une valorisation paysagère et environnementale ;
- l'articulation et la compatibilité avec le SCoT a été davantage explicité dans le rapport justificatif, en s'appuyant sur les observations émises par les instances du SCoT sur le projet de PLUI arrêté ;
- prise en compte du Porter à Connaissance « aléa minier » concernant Ensisheim.

7. ANNEXES : plans de zonage et superficie par commune



NIEDERHERGHEIM

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

UA	17,6
UC	34,8
UE2	17,9
UE2s	21,4
UE3	2,5
UEc	1,4
US	3,5
Sous-total U	99,1

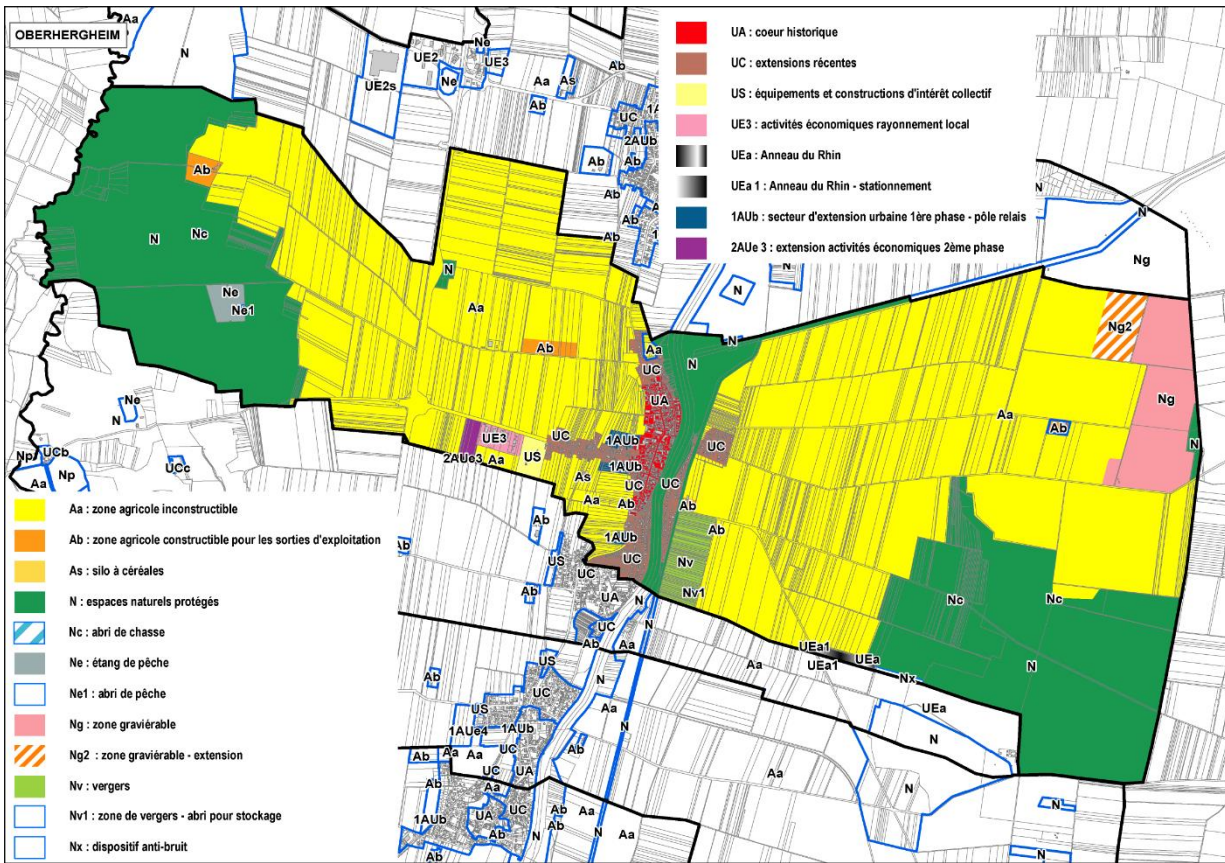
1AUb	5,6
2AUb	0,8
Sous-total AU	6,4

Aa	756,3
Ab	8,2
As	2,5

Sous-total A	766,9
---------------------	--------------

N	331,1
Ne	2,9
Ne1	0,1
Nf	1,7
Ng	40,1
Nv	0,2
Sous-total N	376,0

TOTAL	1 248,5
--------------	----------------



OBERHERGHEIM

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

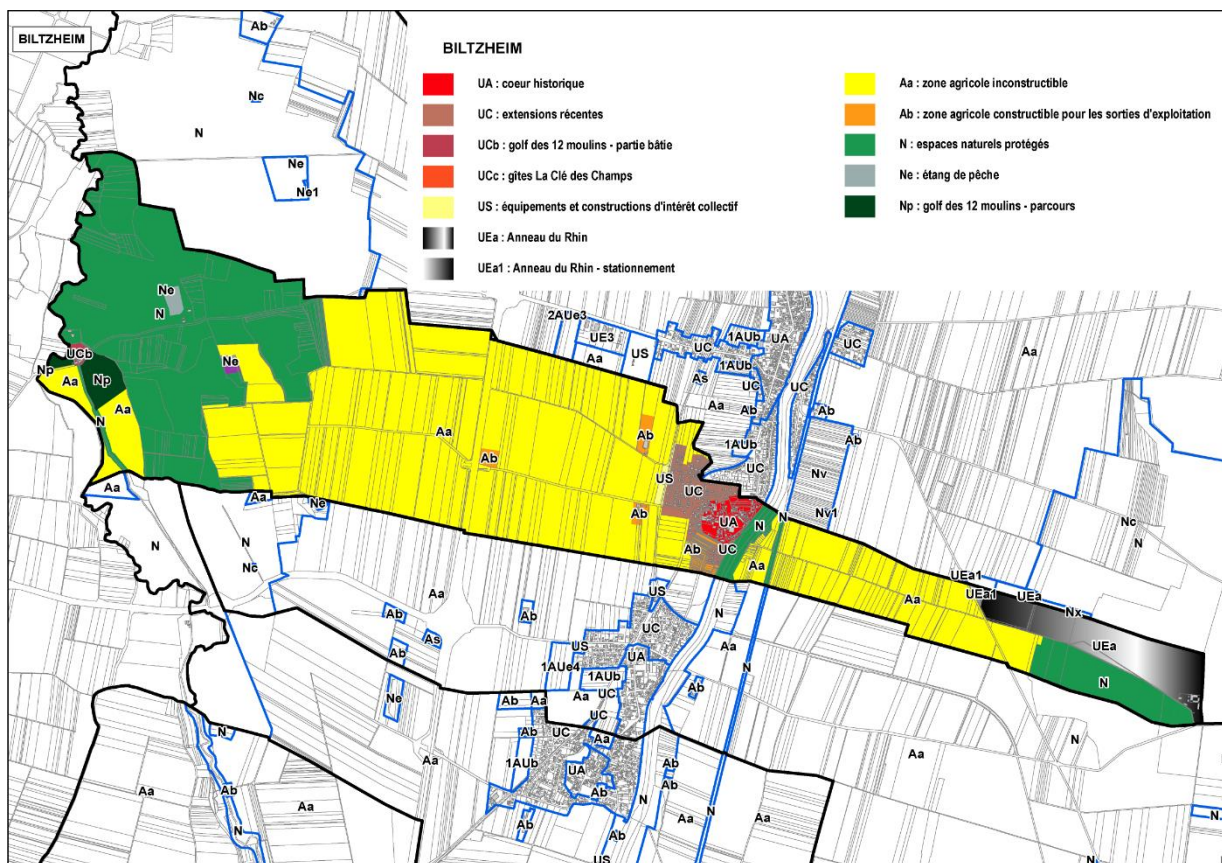
UA	20,5
UC	38,9
UE3	5,5
UEa	1,9
UEa1	1,4
US	5,2
Sous-total U	73,5

1AUB	5,2
2AUE3	3,5
Sous-total AU	8,7

Aa	1 188,3
Ab	11,5
As	0,3
Sous-total A	1 200,2

N	601,2
Nc	0,3
Ne	6,7
Ne1	0,2
Ng	63,2
Ng2	15,3
Nv	19,0
Nv1	0,2
Nx	1,1
Sous-total N	707,0

TOTAL	1 989,4
--------------	----------------



BILTZHEIM

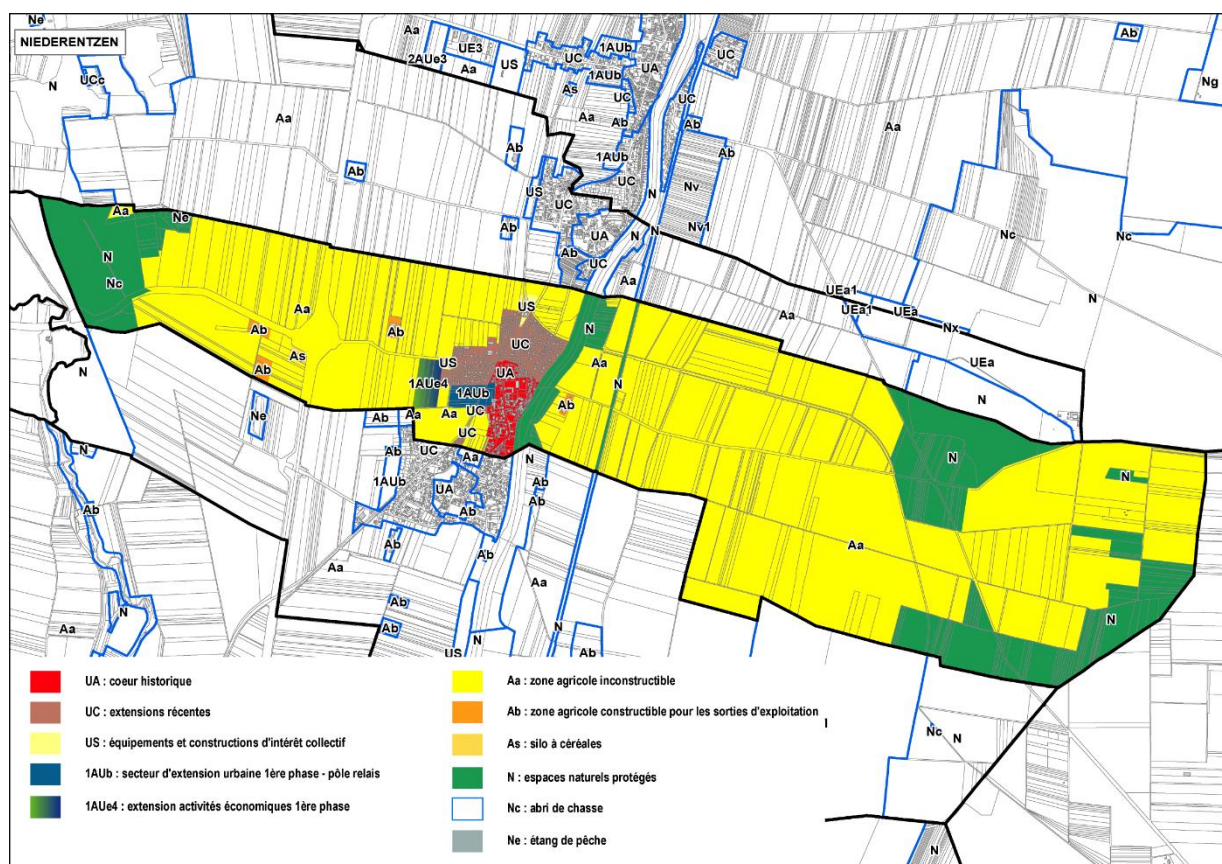
Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

UA	8,1
UC	14,7
UCb	1,3
UCc	0,5
UEa	35,5
UEa1	1,0
US	1,7
Sous-total U	62,9

Aa	419,4
Ab	8,0
Sous-total A	427,4

N	212,4
Ne	2,3
Np	8,4
Sous-total N	223,1

TOTAL	713,4
--------------	--------------



NIEDERENTZEN

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

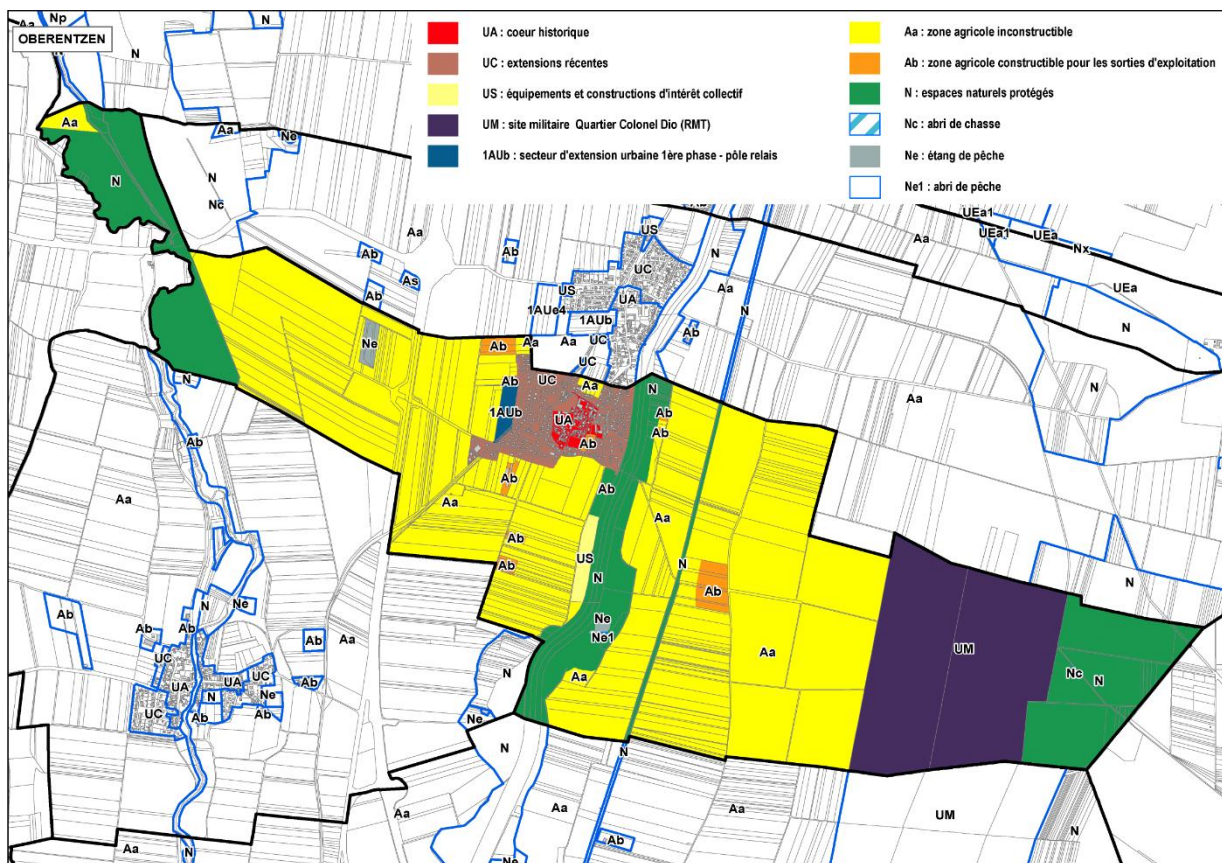
UA	12,1
UC	20,4
US	1,9
Sous-total U	34,4

1AUB	3,9
1AUe4	4,5
Sous-total AU	8,4

Aa	660,4
Ab	4,1
As	0,8
Sous-total A	665,2

N	171,4
Nc	0,2
Ne	0,6
Sous-total N	172,2

TOTAL	880,2
--------------	--------------



OBERENTZEN

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

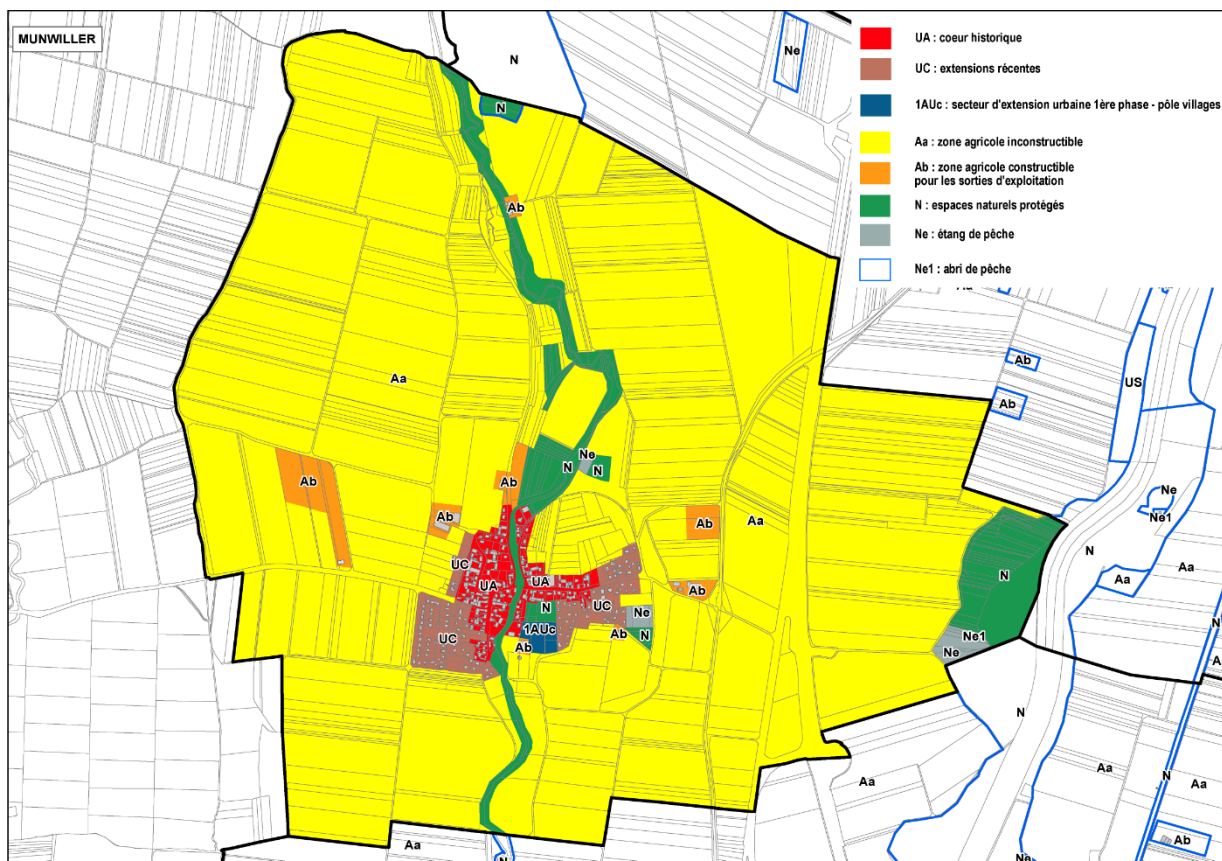
UA	6,2
UC	31,7
UM	130,2
US	4,4
Sous-total U	172,4

1AUb	2,9
Sous-total AU	2,9

Aa	518,8
Ab	12,2
Sous-total A	531,0

N	172,2
Nc	0,2
Ne	3,2
Ne1	0,1
Sous-total N	175,8

TOTAL	882,1
--------------	--------------



MUNWILLER

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

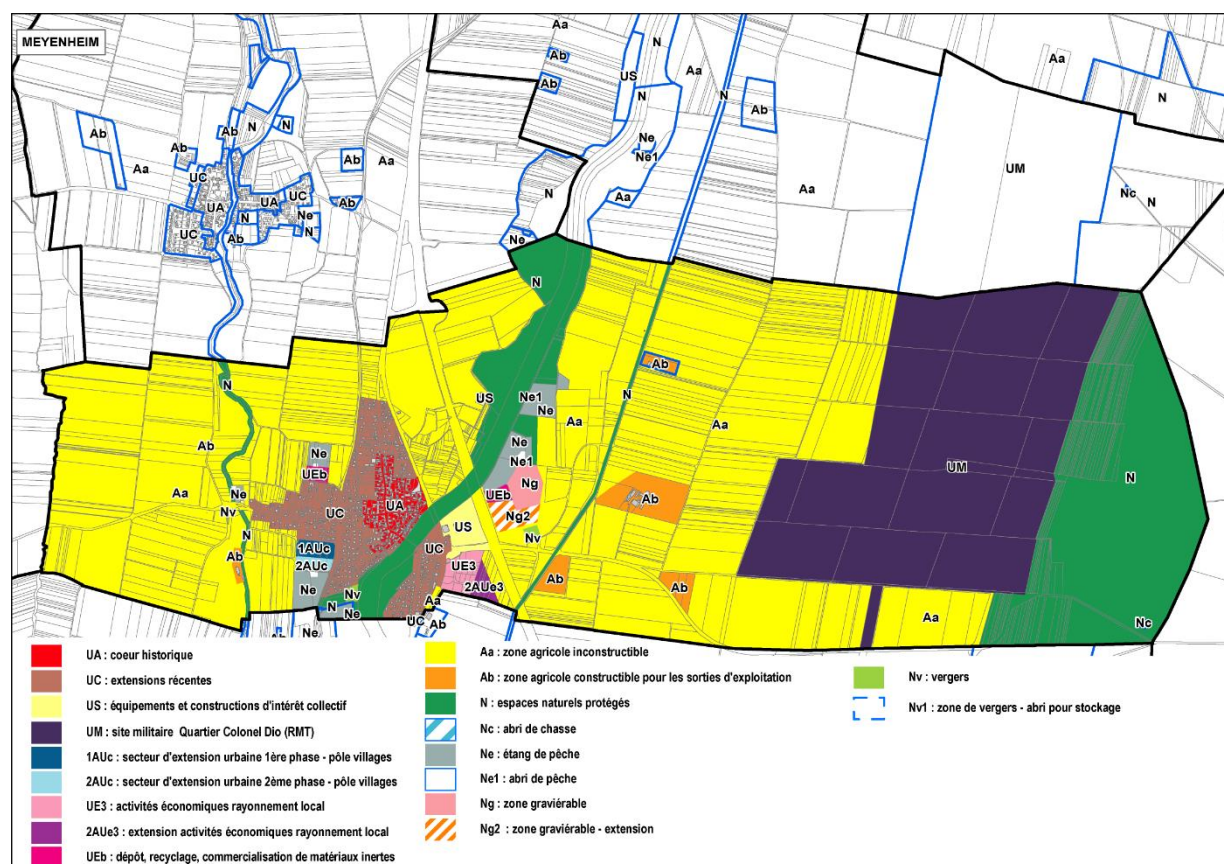
UA	12,6
UC	13,3
Sous-total U	25,9

1AUc	1,5
Sous-total AU	1,5

Aa	595,3
Ab	11,7
Sous-total A	607,1

N	37,2
Ne	3,0
Ne1	0,1
Sous-total N	40,3

TOTAL	674,7
--------------	--------------



MEYENHEIM

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

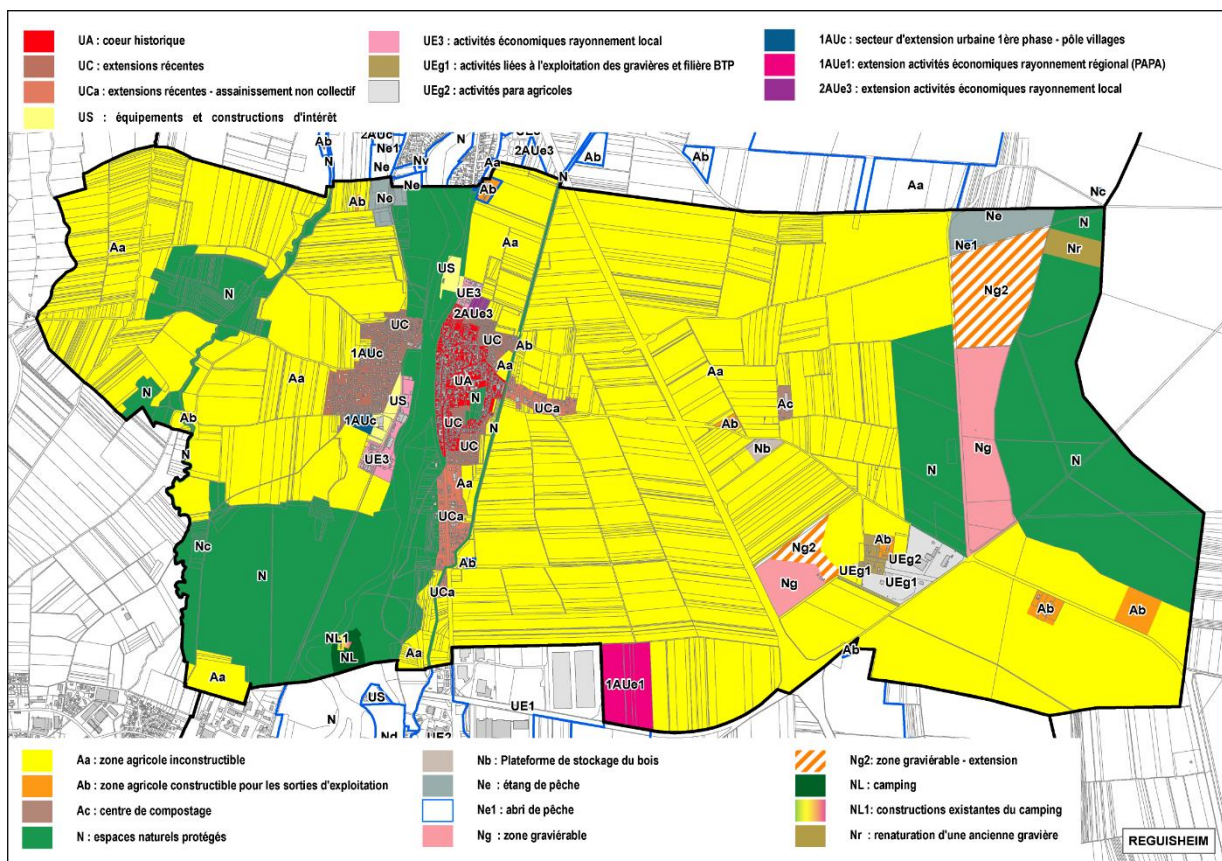
UA	12,8
UC	48,8
UE3	4,5
UEb	2,4
UM	248,7
US	6,6
Sous-total U	323,7

1AUc	2,2
2AUc	1,7
2AUe3	2,1
Sous-total AU	6,0

Aa	683,1
Ab	19,2
Sous-total A	702,3

N	220,8
Nc	0,1
Ne	15,9
Ne1	0,8
Ng	4,4
Ng2	3,7
Nv	1,4
Nv1	0,1
Sous-total N	247,3

TOTAL	1 279,4
--------------	----------------



REGUISHEIM

Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

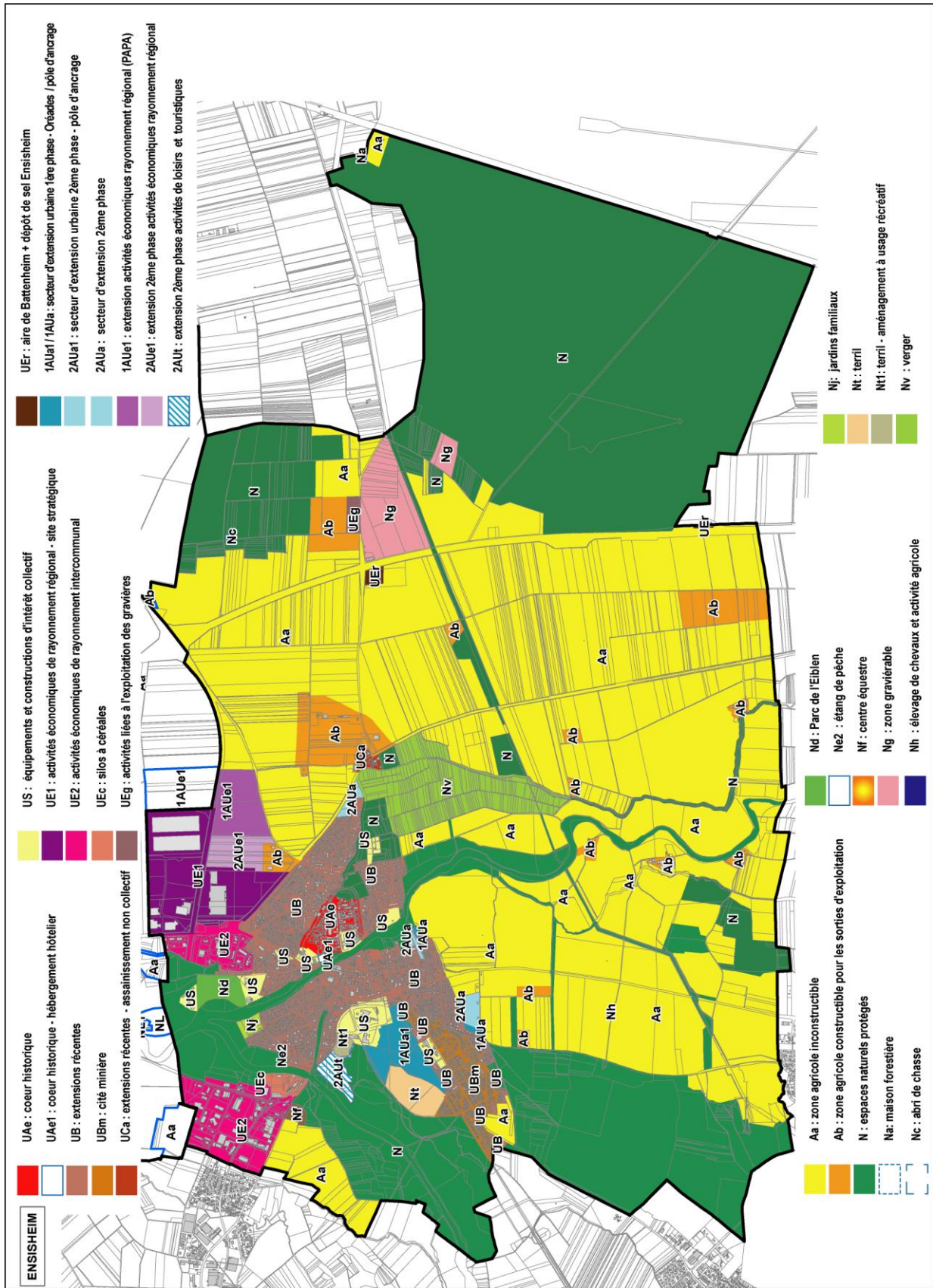
UA	27,7
UC	38,5
UCa	18,9
UE3	10,9
UEg1	17,7
UEg2	3,7
US	7,3
Sous-total U	124,8

1AUc	2,4
1AUe1	19,7
2AUe3	1,5
Sous-total AU	23,6

Aa	1 529,3
Ab	15,7
Ac	2,1
Sous-total A	1 547,1

N	553,9
Nb	2,4
Nc	0,1
Ne	20,7
Ne1	0,5
Ng	52,7
Ng2	48,8
NL	4,7
NL1	0,7
Nr	7,0
Sous-total N	691,5

TOTAL	2 387,0
--------------	----------------



Zone/secteur	Surface (ha)
--------------	--------------

UAe	15,6
UAe1	0,5
UB	172,4
UBm	32,2
UCa	2,7
UE1	73,7
UE2	70,0
UEc	6,1
UEg	3,5
UEr	2,4
US	30,3
Sous-total U	409,3

1AUa1	
Oréades	19,5
1AUa	1,0
1AUe1	21,6
2AUa	8,3
2AUe1	12,5
2AUt	6,8
Sous-total AU	69,7

Aa	1 510,9
Ab	92,9
Sous-total A	1 603,8

N	1 447,8
Na	0,2
Nc	0,2
Nd	8,7
Ne2	0,1
Nf	2,2
Ng	41,4
Nh	0,5
Nj	2,6
Nt	12,4
Nt1	2,1
Nv	70,1
Sous-total N	1 588,2

TOTAL	3 670,9
--------------	----------------

