

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Approuvé*

## Communauté de Communes Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



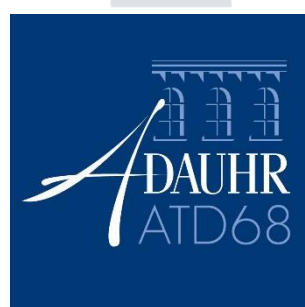
**Tome 1.7 :**

**Bilan de la consommation foncière des dernières années**

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



## Sommaire

1. BILANS DE CONSOMMATION FONCIERE 2002-2019 ET 2007-2019.....	3
2. LES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELLEMENT EN VIGUEUR .....	12



## 1. Bilans de consommation foncière 2002-2019 et 2007-2019

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur au moins 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Ce présent chapitre document permet d'appréhender sérieusement la question, en présentant le bilan de la consommation foncière sur deux périodes 2002-2019 et 2007-2019.

### → Méthodologie

#### Travail préparatoire avec les outils SIG

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2019 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002 et à celle de 2007. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans pour 2007-2019.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

#### Vérification sur le terrain

Une fois le travail préparatoire terminé, la seconde étape consistait en la vérification systématique des résultats par une campagne de terrain. Ces vérifications terrains ont permis de compléter les études en mesurant la consommation foncière récente, non-prise en compte par le cadastre.

Ces vérifications terrains ont par la suite été régulièrement mises à jour jusqu'à l'approbation.

## → Tableau des résultats

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°17a , N°17b et N°17c]

Le tableau suivant récapitule l'intégralité des surfaces consommées entre 2002 et mars 2016 sur la CCCHR. A chaque ligne correspond une commune membre, et à chaque colonne correspond un type d'espace. Les communes sont classées par ordre décroissant, de celle qui a consommé le plus de foncier, à celle qui en a utilisé le moins.

### Période longue : 2002-2019

	Consommation foncière entre 2002 et 2019 (en hectares)						Part par commune
	Habitat et mixité	Equipements	Activités	Espaces agricoles	Espaces naturels et gravières	Total par commune	
<b>Ensisheim</b>	18,10	0,80	45,53	1,71	0,46	<b>66,61</b>	<b>50,0%</b>
<b>Niederhergheim</b>	6,27	-	12,44	1,74	-	<b>20,45</b>	<b>15,4%</b>
<b>Niederentzen</b>	7,73	0,89	-	0,81	-	<b>9,43</b>	<b>7,1%</b>
<b>Réguisheim</b>	5,67	1,19	1,47	3,34	-	<b>11,67</b>	<b>8,8%</b>
<b>Oberhergheim</b>	3,56	-	1,13	0,93	-	<b>5,63</b>	<b>4,2%</b>
<b>Biltzheim</b>	3,03	0,74	-	4,25	-	<b>8,02</b>	<b>6,0%</b>
<b>Meyenheim</b>	4,13	-	0,66	0,08	1,06	<b>5,93</b>	<b>4,5%</b>
<b>Oberentzen</b>	3,07	-	-	0,03	-	<b>3,09</b>	<b>2,3%</b>
<b>Munwiller</b>	1,50	-	-	0,90	-	<b>2,41</b>	<b>1,8%</b>
<b>Total par catégorie</b>	<b>53,06</b>	<b>3,61</b>	<b>61,24</b>	<b>13,79</b>	<b>1,53</b>	<b>133,23</b>	<b>100,0%</b>
<b>Part par catégorie</b>	<b>39,8%</b>	<b>2,7%</b>	<b>46,0%</b>	<b>10,4%</b>	<b>1,1%</b>	<b>100,0%</b>	

Ainsi, c'est un total d'environ 133,23 ha qui a été consommé sur l'ensemble de la Communauté de Communes entre 2002 et 2019. Soit un rythme moyen d'environ 7,8 ha par an.

Il convient de noter que depuis 2016, l'urbanisation de certaines zones d'activités s'est accélérée, notamment la zone d'intérêt stratégique d'Ensisheim.

### Période récente : 2007-2019

	Consommation foncière entre 2007 et 2019 (en hectares)						
	Habitat et mixité	Equipements	Activités	Espaces agricoles	Espaces naturels et gravières	Total par commune	Part par commune
Ensisheim	5,88	0,80	42,43	-	0,00	49,11	52,4%
Niederhergheim	4,51	-	11,07	1,21	0,00	16,79	17,9%
Niederentzen	5,75	0,55	-	0,38	0,00	6,68	7,1%
Réguisheim	3,91	1,19	0,92	2,97	-	9,00	9,6%
Oberhergheim	1,93	-	0,15	0,08	-	2,15	2,3%
Biltzheim	2,16	0,74	-	0,01	-	2,90	3,1%
Meyenheim	3,02	-	0,00	0,08	0,00	3,10	3,3%
Oberentzen	2,02	-	-	-	-	2,02	2,2%
Munwiller	1,17	-	-	0,72	-	1,90	2,0%
<b>Total par catégorie</b>	<b>30,34</b>	<b>3,28</b>	<b>54,57</b>	<b>5,46</b>	<b>0,00</b>	<b>93,65</b>	<b>100,0%</b>
<b>Part par catégorie</b>	<b>32,4%</b>	<b>3,5%</b>	<b>58,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>	

Par rapport à la période longue, la période récente 2007-2019 est marquée par une nette accélération du développement économique.

En effet, entre 2002 et 2019 le développement économique (activités) ne représente que 46% de la consommation foncière totale, alors qu'il représente plus de 58% entre 2007 et 2019.

## Analyse par commune (sur la période longue 2002-2019)

Logiquement c'est la ville d'Ensisheim qui affiche la consommation foncière la plus importante : un total de 66,61 ha. Ensisheim cristallise à elle seule 50% de la consommation foncière intercommunale.

Se dégage en seconde place la commune de Niederhergheim avec 20,45 ha urbanisés, un cinquième du total communautaire. C'est notamment l'important développement de sa zone d'activité, avec l'implantation de la centrale Leclerc, qui explique ces résultats.

Viennent ensuite Réguisheim et Niederentzen, affichant respectivement 11,67 ha et 9,43 ha.

Oberhergheim, Biltzheim, Meyenheim, Oberentzen et Munwiller ont connu un développement moindre, mais tout à fait logique comparé à leurs tailles respectives.



## Analyse par catégorie d'espace

- **L'habitat et la mixité**

La fonction résidentielle a été la seconde cause de consommation foncière (derrière l'économie) entre 2002 et 2019. Avec un peu plus de 53 ha dévolus à l'habitat et la mixité en zone urbaine, la fonction résidentielle représente 39,8% de la consommation foncière totale.

A Ensisheim, on recense 18,1 ha de foncier mobilisés pour l'habitat. Il s'agit de comblements de dents-creuses, mais surtout de création de nouveaux quartiers résidentiels.



Densification de la cité minière, et nouveau quartier au Sud d'Ensisheim.



A Niederentzen, qui a connu un développement résidentiel très important sur la période étudiée. 7,73 ha ont été urbanisés pour de l'habitat. Il s'agit très largement de grandes opérations organisées type lotissements. On rappellera ici, que selon les recensements de l'INSEE, Niederentzen est passée de 363 habitants en 2007 à 544 en 2012. Ces chiffres soulignent l'attractivité de la commune, et plus largement de la CCCHR qui profite d'une bonne situation et d'une bonne accessibilité.



Nouveaux quartiers à Niederentzen



Réguisheim et Niederhergheim ont consommé chacune environ 6 hectares pour leurs besoins en matière d'habitat. A nouveau ces surfaces sont partagées entre densification urbaine et création de nouveaux quartiers. On notera d'ailleurs que la mobilisation des dents-creuses internes a été globalement plus importante sur ces deux communes, que sur Niederentzen.

Logiquement, Biltzheim, Oberhergheim, Meyenheim, Oberentzen et Munwiller présentent des consommations foncières moindres pour l'habitat. On y constate la création de nouveaux quartiers comme à Biltzheim par exemple, mais c'est la densification des espaces déjà bâtis qui prédomine.

- **Les principaux équipements (construits dans les 12 dernières années)**

Concernant la catégorie « équipements », seuls les extensions des grands équipements sportifs et scolaires (Duopôle et collège) d'Ensisheim ont été comptés à part, car ils bénéficient d'un zonage particulier dans le PLU d'Ensisheim. Les autres équipements construits sur la période d'analyse ont été réalisés dans des zones urbaines mixtes et ont été compatibles dans la catégorie « habitat et mixité ».

### **Ensisheim**



Ainsi, Ensisheim s'est dotée d'un nouveau terrain de football, d'une nouvelle école maternelle (Oréades) et a construit un nouveau bâtiment pour le collège.

La consommation foncière liée à ces équipements est estimée à 2,41 ha dans une zone PLU vouée aux équipements sportifs.

On notera également à Ensisheim la construction de la Villa du Meunier, qui vient agrandir l'hôtel Domaine du Moulin.

### **Biltzheim**



La commune de Biltzheim s'est équipée d'une nouvelle salle communale : la salle « Espace Horizons ».

La petite salle peut accueillir 25 personnes, la grande 120. L'Espace Horizons dispose d'une cuisine professionnelle équipée.

## Niederentzen

Parallèlement à son expansion résidentielle importante, Niederentzen a construit trois équipements structurants



Avec les écoles d'Oberentzen, de Biltzheim et d'Oberhergheim, elle forme un Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) comportant cinq classes de maternelles et sept classes élémentaires. Les maternelles (petits et moyens) ? CE2 et CM2 sont dans la nouvelle école de Niederentzen

Le Multi-accueil petite enfance de Niederentzen, baptisé Coquelibulle, accueille les enfants de 10 semaines à 5 ans. Il regroupe à la fois une crèche et une halte-garderie. La Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin a confié sa gestion à l'Association Enfance pour tous



Enfin la commune a investi dans un nouvel atelier communal, qui sert également de caserne pour les sapeurs-pompiers.

## Réguisheim



La commune s'est dotée d'une nouvelle sa salle festive ; un espace dédié à la culture, à la convivialité et au sport : « l'Espace des 3 cœurs ».

Elle permet d'accueillir jusqu'à 300 personnes pour des manifestations ou des spectacles. Ses équipements de cuisine et de restauration sont également prévu pour recevoir des repas jusqu'à 200 couverts.

- **Les zones d'activités**

Sur l'ensemble de la CCCHR, le développement économique représente une consommation foncière d'environ 61,24 ha, soit 46,0% des surfaces urbanisées. Ces chiffres illustrent bien l'importance croissante que prend l'intercommunalité en termes de développement économique.

Quatre communes ont connu un développement économique important :

- Ensisheim : 45,53 ha consommés ;
- Niederhergheim : 12,44 ha consommés (notamment pour la centrale Leclerc) ;
- Réguisheim : 1,47 ha consommé ;
- Oberhergheim : 1,13 consommé.

- **Les espaces agricoles**



Au total 13,79 ha de terres agricoles ont été consommées, et ce pour les besoins des activités agricoles. Hormis Munwiller, toutes les communes membres de la CCCHR ont vu s'implanter de nouveaux bâtiments dans leurs zones agricoles constructibles.

Il s'agit parfois de création d'un ensemble complet de bâtiments avec une habitation et ses dépendances agricoles, comme ici à Biltzheim (rue Gehren).

Mais la plupart du temps, ces nouvelles constructions viennent compléter une exploitation déjà en place.

Cette consommation d'espace, même si elle reste limitée et cohérente, nous rappelle l'importance de l'activité agricole sur le territoire.

- **Les espaces naturels et gravières**

Deux communes ont connu une consommation dans leurs espaces naturels et graviérables :



Ensisheim a consommé environ 0,46 ha, dont la grande majorité dans son secteur correspondant aux installations du centre routier.



Meyenheim a consommé 1,06 ha dans un secteur de gravière autorisant l'extension mesurée des installations liées à l'exploitation du gravier et les travaux de remise en état du site y sont autorisés

Ainsi la consommation dans les espaces classés en zones naturelles dans les documents d'urbanisme a été plus que modérée, et n'a consisté qu'en de légères extensions d'installations artificielles préexistantes.



## 2. Les documents d'urbanisme actuellement en vigueur

→ Rappels des documents d'urbanisme actuellement en vigueur

Commune	Document d'urbanisme	Date d'approbation
MUNWILLER	POS	12/11/1987
REGUISHEIM	PLU - SRU	24/03/2003
NIEDERENTZEN	PLU - SRU	30/05/2006
BILTZHEIM	PLU - SRU	04/09/2006
MEYENHEIM	PLU - SRU	18/10/2006
OBERENTZEN	PLU - SRU	06/11/2006
ENSISHEIM	PLU - Grenelle	10/12/2012
NIEDERHERGHEIM	PLU - Grenelle	10/09/2014
OBERHERGHEIM	RNU	-

Les communes membres de la CCCHR présentent de situations différentes :

- Oberhergheim ne possède pas de document d'urbanisme, et voit de fait le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquer sur son territoire.
- Munwiller dispose encore d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 1987.
- Réguisheim, Niederentzen, Biltzheim, Meyenheim et Oberentzen, appliquent des Plans Locaux d'Urbanisme communaux de première génération (loi SRU de 2000).
- Ensisheim et Niederhergheim ont récemment approuvé des PLU communaux compatibles avec les lois Grenelle.

→ Comparaisons des PADD (dans les documents communaux applicables lors de l'élaboration du PLU)

Sept communes sont dotées d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La comparaison de ces PADD actuellement en vigueur permet de faire ressortir les objectifs communs de membres de la CCCHR, ainsi que des spécificités.

### Objectifs communs à toutes les communes dotées d'un PLU

On retrouve globalement les cinq objectifs suivants dans ces sept PADD.

- Préserver les éléments de diversité écologique et paysagère
- Anticiper les besoins des exploitations agricoles
- Protéger/mettre en valeur le patrimoine architectural
- Contribuer à pérenniser les activités existantes
- Promouvoir le développement des activités économiques

## Objectifs communs aux PADD de Biltzheim, Niederhergheim, Niederentzen, Oberentzen, Ensisheim

- Préserver les éléments de diversité écologique et paysagère
- Anticiper les besoins des exploitations agricoles
- Protéger/mettre en valeur le patrimoine architectural
- Favoriser le renouvellement urbain
- Densifier le tissu bâti existant
- Prévoir des réserves d'urbanisation en raison notamment du phénomène de rétention foncière dans le tissu existant
- Permettre la diversité des fonctions
- Promouvoir la diversité des types d'habitat pour répondre à tous les besoins
- Promouvoir le développement des modes de transport alternatifs à la voiture
- Contribuer à pérenniser les activités existantes
- Promouvoir le développement des activités économiques

### Précisions et spécificités de chaque PADD

Une fois les points communs listés, il s'agit d'étudier les éléments propres à chaque commune.

Ci-dessous, les éléments qui sont indiqués dans les documents d'urbanisme locaux applicables lors de l'élaboration du PLUI :

#### **Biltzheim**

Le traitement urbain des voies tel qu'il est d'ores et déjà entamé doit progressivement concerner l'ensemble de la voirie communale.

Les zones urbanisées sont traversées par la RD 8 I qui doit prendre un caractère de voie urbaine et faire l'objet d'un traitement destiné à marquer l'entrée du village tant au Nord qu'au Sud

La préservation, la mise en valeur et la création d'espaces verts et d'aires de jeux dans le tissu urbain contribue à l'agrément paysager du cadre de vie et à la création d'espaces de respiration, de détente et d'animation sociale.

Un soin particulier devrait être apporté au traitement des fronts urbains.

La commune a retenu de privilégier un développement urbain modéré à l'Ouest de la RD 8 I en contiguïté du lotissement du Ban du Lieu.

Le Golf d'Alsace : Il s'agit de permettre un développement de la capacité d'accueil tant au niveau des superstructures d'hébergement et de services aux usagers que des infrastructures sportives.

L'Anneau du Rhin : La commune souhaite valoriser la présence de l'Anneau du Rhin sur son ban par la création d'une aire d'accueil des usagers du circuit automobile. Il s'agit d'aménagements complémentaires au circuit réalisés dans le respect du milieu forestier.

L'aménagement touristique des 12 Moulins : Les abords de l'étang du lieudit Hinter der Leh à proximité de la forêt du Thurwald font l'objet d'un projet d'aménagement touristique. Ce site a été retenu pour accueillir de l'hébergement touristique sous forme de petits chalets implantés

en bordure de l'étang de pêche. Ce projet répond à une tendance nouvelle en matière de demande touristique alliant tourisme rural et proximité d'activités de plein-air et sportives.

## **Niederentzen**

Le traitement de la Route de Rouffach constitue un enjeu prioritaire compte tenu de la mise en service de l'échangeur entre l'A 35 et la RD 18 bis. De même, l'aménagement d'une aire de stationnement comportant des plantations le long de la RD 8 I en face du lotissement du Zigadell permettra une amélioration paysagère de l'entrée Nord de la commune en apportant une solution au problème récurrent du stationnement.

La commune a retenu de privilégier le développement urbain à proximité du noyau ancien [Kapellenweg] et des extensions récentes [Zigadell et Ouest de la RD 8 I].

La vision du développement urbain portée par la commune intègre à la fois une dimension spatiale [prévoir des terrains urbanisables bien situés] mais aussi un phasage dans le temps pour pouvoir répondre aux besoins à court terme et à long terme.

La mixité urbaine ne peut à elle seule permettre le développement économique de la commune, c'est pourquoi il a été retenu de définir un site destiné aux implantations d'activités le long de la RD 18 bis au droit du circuit automobile de l'Anneau du Rhin.

Ce site est destiné à la réalisation d'un parc d'activités mécaniques liées au circuit automobile. Une démarche intercommunale à laquelle est étroitement associée la commune de Biltzheim doit permettre de définir le meilleur parti à tirer de l'aménagement de ce parc d'activités.

## **Oberentzen**

Le traitement de la traverse constitue un enjeu d'autant plus important que la mise en service d'un échangeur entre l'A 35 et la RD 18 bis est prévue à brève échéance.

La préservation, la mise en valeur et la création d'espaces verts et d'aires de jeux dans le tissu urbain (notamment dans le quartier Saint-Nicolas ou près de l'école) contribue à l'agrément paysager du cadre de vie et à la création d'espaces de respiration, de détente et d'animation sociale.

L'urbanisation le long de la rue de la Hardt va entraîner un aménagement de cette rue et le renforcement des réseaux ce qui permet d'envisager la création d'une petite zone de développement urbain au lieudit Ober am Dorf au Sud de la rue de la Hardt.

En ce qui concerne l'organisation du développement urbain, les enjeux en matière d'aménagement justifient pleinement la définition d'orientations spécifiques aux secteurs délimités dans le P.L.U. pour servir de support à ce développement urbain (secteurs AUa et zone AU).

De plus les OAP précisent que : La zone AU rue de la Hardt permettra un développement de l'urbanisation vers le Sud. L'objectif d'aménagement de cette zone est de "donner de l'épaisseur" à l'urbanisation le long de la rue de la Hardt où il a été retenu de classer en zone UC les terrains riverains de la rue sur une profondeur de 40 mètres.

Bien que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne doive pas être envisagée avant que les secteurs AUa aient fait l'objet d'opérations d'aménagement, il est d'ores et déjà possible de donner les orientations d'aménagement qui guideront son ouverture à l'urbanisation.



## **Ensisheim**

Mettre en œuvre une zone économique de niveau départemental à proximité de la desserte autoroutière, pour des entreprises qui n'ont pas leur place dans le tissu existant.

Poursuivre l'amélioration des traverses d'agglomération, s'adapter à l'évolution du réseau routier départemental.

## **Niederhergheim**

Le projet communal met en avant la volonté de poursuivre l'accroissement démographique rencontré avant 2014, dû à l'attrait résidentiel de la commune (proximité de Colmar, présence d'activités économiques, cadre de vie,...). Cet objectif suppose qu'à l'horizon 2025, la commune compte une population d'environ 1300 personnes. La progression démographique envisagée doit permettre un renouvellement de la population locale et une limitation de son vieillissement par un apport extérieur. Cet apport démographique favorisera par exemple le maintien du niveau des équipements publics existants.

Ainsi, les secteurs d'extension seront projetés dans les parties ouest (rue de Sainte-Croix-en-Plaine) et nord (rue de Logelheim et rue des Vignes).

La réalisation d'environ 100 logements supplémentaires sera nécessaire afin de satisfaire les besoins.

En ce qui concerne les secteurs d'activités économiques localisés à proximité de l'A35, et compte tenu de leur urbanisation quasi-complète, le projet prend en compte la nécessité de mobiliser un nombre limité de terrains non bâtis, en contiguïté avec les espaces précédents, de façon à répondre à des besoins existants ou futurs.

### Les OAP portent sur les zones et secteurs d'extension (dont phasage).

Concernant la partie village :

Le projet intégrera la nécessité de proposer une capacité d'accueil interne au moins égale à 20 logements par hectare.

Ainsi les formes urbaines produites devront intégrer à la fois des constructions individuelles mais également des maisons en bande, de l'habitat collectif adapté à la structure du village,... Ces formes d'habitat alternatives à la maison individuelle devront représenter au moins 50% de la production totale de logements.

## **Meyenheim**

### Principales orientations :

- Préserver les éléments de diversité écologique et paysagère
- Anticiper les besoins des exploitations agricoles
- Protéger/mettre en valeur le patrimoine architectural
- Prévoir des réserves d'urbanisation en raison notamment du phénomène de rétention foncière dans le tissu existant
- Promouvoir la diversité des types d'habitat pour répondre à tous les besoins
- Contribuer à pérenniser les activités existantes
- Promouvoir le développement des activités économiques

### Spécificités :

Les opportunités de développement spatial du village concernent sa façade ouest.

Un centre-village se dessine au carrefour de la Grand' Rue et de la rue de la Gare.

Dans le cadre d'une future réorganisation globale du secteur, les préoccupations suivantes devraient être prises en compte :

- améliorer l'organisation des équipements centraux
- rapprocher les sites scolaires
- valoriser la place de la mairie
- assurer la sécurité des piétons, des cyclistes, avec une attention particulière à porter au contexte scolaire
- générer des retombées positives pour l'activité de la superette.

Un secteur en limite d'agglomération pourra accueillir des activités non nuisantes pour le voisinage.

Il est délimité une zone dévolue à l'installation d'activités économiques au sud-est de l'agglomération.

## **Réguisheim**

### Principales orientations :

- Préserver les éléments de diversité écologique et paysagère
- Anticiper les besoins des exploitations agricoles
- Protéger/mettre en valeur le patrimoine architectural
- Densifier le tissu bâti existant
- Permettre la diversité des fonctions
- Promouvoir le développement des modes de transport alternatifs à la voiture
- Contribuer à pérenniser les activités existantes
- Promouvoir le développement des activités économiques

### Spécificités :

L'amélioration de la traverse d'agglomération s'appuie sur des actions de traitement paysager de part et d'autre de la voie et la réalisation d'aménagements de sécurité.

Conforter le cœur du village (autour de l'église, la mairie et la Grand' Rue) : restructuration des espaces publics, réalisation de plantations et aménagements urbains, poursuite des travaux de restauration de la tour romane.

Après évaluation des besoins exacts, l'opportunité de l'aménagement d'un équipement de sports, loisirs et culture devra être examinée et conçue en complément des structures existantes dans ce domaine dans les communes voisines.

Au nord du village, le développement de la zone d'activités est programmé vers l'est.

Développement entre la Grand' Rue et la rue de la Tuilerie : une attention particulière devra être portée à la réalisation d'espaces publics.

Un site économique d'intérêt départemental est programmé qui touchera préalablement le territoire d'Ensisheim.

L'option pour Réguisheim consiste à préserver sa faisabilité en interdisant notamment l'implantation de bâtiments.

### **Objectifs d'aménagement du POS de Munwiller**

- ➔ Préserver l'agriculture
  - en limitant l'urbanisation
  - en conservant le caractère agricole du village
- ➔ Assurer un développement cohérent et modéré du village
  - en limitant les zones d'extension
  - en réorientant le sens du développement afin de ne pas accentuer la tendance à l'étirement vers l'ouest du village et à une urbanisation linéaire le long du C.D.
- ➔ Prévoir des équipements en rapport avec l'échelle et la taille du village
- ➔ Préserver le site
  - en protégeant essentiellement les espaces boisés
- ➔ Permettre le développement limité d'activités artisanales

## → Comparaisons des zonages des documents d'urbanisme en vigueur

### Les zones U à vocation principale d'habitat

Toutes les communes dotée d'un document d'urbanisme sont constituée de deux principales zones d'habitat : un centre ancien (souvent appelé UA) et une zone pavillonnaire (généralement UC). Seule la commune de Munwiller déroge à cette règle. En effet, son POS ne différencie pas le centre ancien des extensions pavillonnaires.

Pour gagner en cohérence, le futur zonage du PLUi pourrait délimiter un centre ancien et une zone pavillonnaire à Munwiller (et à Oberhergheim). Les communes présenteraient ainsi la même logique de découpage pour les zones U habitat.

### La question des secteurs d'équipements en cœur de commune

Certaines communes définissent des zones et secteurs spécifiques pour leurs équipements existants et/ou à créer (ex : « UCa : Secteur recouvrant les installations sportives communales » à Meyenheim). Tandis que d'autres communes ont réalisé leurs équipements dans des zones mixtes, autorisant habitat équipement.

Une des deux options suivantes devra être retenue pour le futur :

- Délimiter des zones d'équipements ;
- Opter pour un zonage favorable à la mixité (ce qui n'exclut pas d'identifier des sous-secteurs spécifiques)

### La question des grands équipements structurants

#### **Anneau du Rhin et le Golf d'Alsace**

Ces deux équipements nécessiteront une réflexion intercommunale quant à leurs besoins réglementaires.

#### **Base militaire**

A Oberentzen le secteur couvrant l'emprise de l'aérodrome de Colmar-Meyenheim est nommé « UE ». Tandis que la base militaire est nommée « UM » à Meyenheim.

Afin de simplifier le zonage et d'éviter toute confusion avec les zones à vocations économiques, la base militaire devrait constituer une seule zone « UM » dans le futur PLUi.

### Les zones A et N

Les zones A et N présentent un grand nombre de secteurs et de sous-secteurs (notamment concernant les gravières). Le futur PLU devra apporter une harmonisation réglementaire sur ces zones.



