

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Approuvé

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

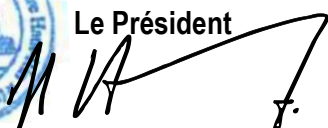
2. 1 - Document écrit

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

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
Les enjeux du PADD de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin	5
L'élaboration d'un projet de territoire.....	5
1. Affirmer le positionnement de la CCCHR au sein du territoire Rhin-Vignoble-Grand Ballon	7
2. Tirer parti des atouts du territoire pour organiser le développement économique	9
3. Conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec l'ambition économique et la satisfaction des besoins en équipements	15
4. Assurer une bonne accessibilité au territoire	21
5. L'inscription du territoire dans un développement durable et respectueux de son environnement.....	25
6. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	31

AVANT-PROPOS

L'article L151-5 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (ancien article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014) précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Pour répondre aux enjeux de son territoire, la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin a décidé d'élaborer en collaboration entre ses 9 communes un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), véritable clé de voûte du P.L.U.I., représente un moyen pour la Communauté de Communes de se structurer, de se construire autour d'un projet de territoire global, et éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels et les habitants d'appréhender les faiblesses des communes à corriger et d'identifier les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de leurs collectivités. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à moyen et à long termes.

Le P.A.D.D. procède d'une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire, concernant à la fois les espaces naturels et urbanisés.

La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.

Le P.A.D.D. de la Communauté des Communes du Centre Haut-Rhin, se situant dans le droit fil des objectifs présentés par l'article précédent, met en avant, un certain nombre d'orientations qui traduisent les choix d'aménagement de l'ensemble des communes de la CCCHR.

Ceci ne signifie pas que le P.A.D.D. est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.

Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et les options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

Les enjeux du PADD de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

L'élaboration d'un projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts du territoire en définissant des orientations de développement qui permettront de conforter et renforcer l'attractivité du territoire, d'encadrer les fortes pressions foncières en œuvre, de dessiner un projet de développement durable structuré, en assurant un cadre de vie de qualité pour ses habitants. La stratégie de développement du territoire intègre la dimension supra communautaire en prenant notamment en compte le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016.

Afin d'affirmer sa place au centre de la plaine alsacienne et à mi-parcours entre Mulhouse et Colmar, la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin s'inscrit dans une politique volontariste de développement tout en faisant face aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Cette politique devra répondre à trois grands objectifs qui sont en cohérence avec les objectifs du SCoT :

- Assurer un développement économique puissant et structuré, en exploitant au mieux ses atouts.
- Concilier le développement urbain avec une politique de l'habitat et des déplacements garants de la préservation de l'environnement sur l'ensemble de la communauté de communes.
- Conforter la protection de l'environnement avec les enjeux actuels et enjeux de développement durables, délimiter les extensions urbaines compatibles avec la protection des espaces naturels et la préservation des terres agricoles.

Le PADD de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui vont structurer le projet de territoire du territoire de la CCCHR.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline autour des 6 orientations phares suivantes :

1. *Affirmer le positionnement de la CCCHR au sein de l'armature urbaine*
2. *Tirer partie des atouts du territoire pour organiser le développement économique*
3. *Conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec l'ambition économique du territoire et la satisfaction des besoins en équipements*
4. *Assurer une bonne accessibilité au territoire*
5. *Inscrire le territoire dans un développement durable et respectueux de l'environnement*
6. *Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

Ces différentes orientations sont bien entendu interdépendantes et se complètent les unes, les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus lors du lancement de la démarche de P.L.U.I et prennent en compte les enjeux mis en exergue dans les diagnostics, tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales.

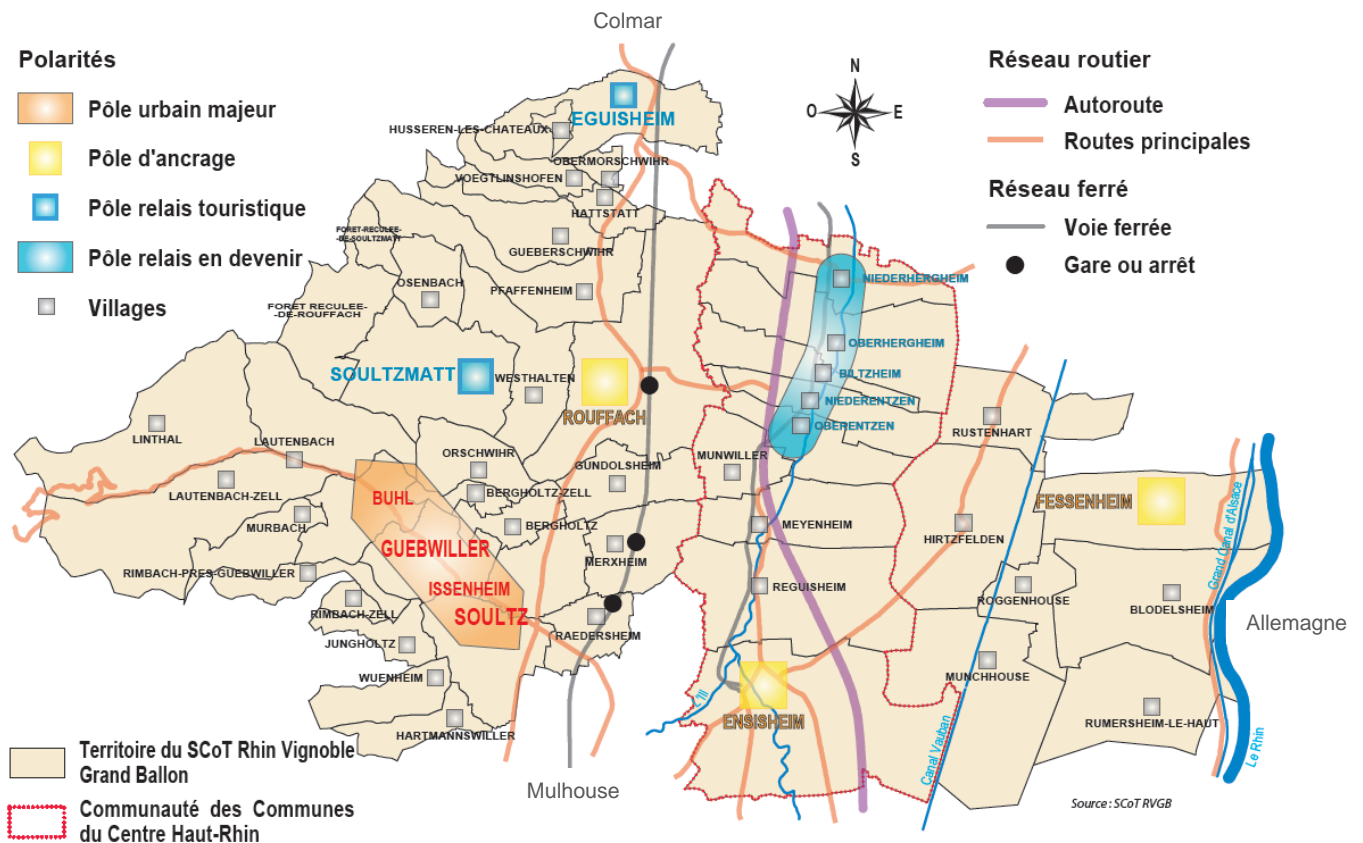
1. Affirmer le positionnement de la CCCHR au sein du territoire Rhin-Vignoble-Grand Ballon

Le Territoire de la CCCHR, situé entre les agglomérations de Mulhouse et de Colmar, le long de l'A35, irrigué par de nombreux échangeurs et intégré dans un système de desserte bien connecté aux flux régionaux et transfrontaliers, fait l'objet d'un positionnement stratégique générant une forte attractivité.

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.

Pour cela, le projet intercommunal s'appuie sur l'armature urbaine définie dans le SCoT Rhin Vignoble Grand-Ballon.

Carte sur l'armature urbaine du SCoT RVGB :



La déclinaison de cette armature urbaine à l'échelle locale 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 de 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 économique 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.

2. Tirer parti des atouts du territoire pour organiser le développement économique

Les enjeux économiques sont particulièrement importants au sein du périmètre de la CCCHR. Ce territoire totalise aujourd'hui plus de 5000 emplois (dont les militaires implantés à Meyenheim (Régiment de Marche du Tchad, près de 1000 militaires)), avec une économie relativement diversifiée.

L'excellente accessibilité routière du territoire et sa localisation géographique 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 présentielle » (services, commerces, tourisme).

Aussi, les objectifs en termes de développement économique sont triples et constituent une déclinaison du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon :

- Mener une politique ambitieuse en termes d'emplois, répondant aux besoins de la CCCHR et des territoires voisins ;
- Programmer, structurer et hiérarchiser le développement économique ;
- Anticiper les mutations économiques susceptibles d'impacter le territoire ;




Le tissu économique de la CCCHR est également très imprégné de l'activité agricole de grandes cultures. Ce tissu agricole est un atout économique à préserver et à renforcer mais également un élément du paysage et lui donne une identité visuelle.

La CCCHR a comme ambition de conduire une politique de valorisation de son potentiel touristique, culturel et de loisirs.

Il conviendra également de prendre en compte l'activité d'extraction du gravier, largement présente au sein du périmètre, et les évolutions de ces sites au terme de l'activité.


Les orientations du PADD en matière de développement économique sont articulées autour de 5 chapitres (et carte 2.2.3 intitulée « développement économique ») :

- A. *Accueillir des activités économiques au sein du tissu urbain (mixité fonctionnelle) ;*
- B. *Renforcer l'offre foncière en vue du développement économique et des emplois et l'organiser ;*
- C. *Renforcer la politique touristique, culturelle et de loisirs ;*
- D. *Conforter et accompagner les activités agricole et sylvicole ;*
- E. *Encadrer l'exploitation des gravières.*

Elément graphique	Orientations du PADD	Prescription Recommandation SCoT (indiqué ici pour information)
A. Accueillir des activités économiques au sein du tissu urbain (mixité fonctionnelle)		
	<p>Assurer la vitalité des centres urbains en permettant l'implantation d'activités économiques compatibles avec le voisinage (d'habitation, agriculture...).</p>	<p>[P16 et P24]</p>
B. Renforcer et organiser l'offre foncière en vue du développement économique et des emplois		
	<p>Organiser le développement économique et prévoir l'offre foncière nécessaire.</p> <p>Le développement économique sera structuré et organisé comme suit :</p>	
 	<p>- ZA de type 1 (site stratégique d'intérêt départemental et régional) : développement du Parc d'Activité de la Plaine d'Alsace» ; site stratégique d'intérêt départemental et régional ce site à vocation à accueillir de manière préférentielle des activités motrices à rayonnement régional, des activités de grandes entreprises, etc. Cette zone totalisera à terme près de 120 ha.</p> <p>- ZA de type 2 (site d'intérêt supra communal) : ces sites d'intérêt supra communal ont notamment vocation à conforter et renforcer le tissu artisanal, les PME et PMI, les projets d'intérêt communautaire.</p> <p>Il s'agit de la zone de la Passerelle à Ensisheim (presque entièrement urbanisée aujourd'hui), le pôle ILL Thur à Ensisheim (quasi totalement urbanisé aujourd'hui), l'Anneau du Rhin à Niederentzen/Biltzheim, et la ZA Ouest de Niederhergheim).</p> <p>- ZA de type 3 (ZA d'influence locale) : il s'agit notamment des sites d'activités situés à Meyenheim, Réguisheim,</p>	<p>[P17 et P20]</p>

	<p>Niederhergheim Est, Oberhergheim et Niederentzen. Ces sites permettent d'assurer un maillage et une vitalité économique sur l'ensemble du territoire de la CCCHR.</p> <p>Enfin, il convient de prendre en compte les besoins spécifiques des établissements d'activités implantés au sein du territoire.</p>	
	<p>Renforcer l'appareil commercial du territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine et en complémentarité avec les polarités voisines (Colmar, Mulhouse, SCoT) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien de la vitalité commerciale des centres urbains et villages ; - le renforcement des fonctions commerciales à Ensisheim (commerces de proximité et commerces d'influence supra communautaire) ; - la recherche de complémentarité entre Ensisheim et le pôle relais en devenir : une zone à dominante commerciale (d'influence locale) est notamment prévue à Niederentzen. 	<p>[P23]</p>
	<p>Prendre en compte les besoins du site militaire et permettre une évolution du site (militaire/activités économiques/équipements).</p>	
	<p>Définir une réglementation d'implantation des nouvelles constructions de manière à assurer une intégration de qualité dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine des différents sites.</p>	
	<p>Tenir compte pour l'aménagement futur des critères d'aménagement du territoire et de développement durable, de leur qualité environnementale dans un souci optimal d'accès à une qualité de service (numérique notamment).</p>	<p>[P17]</p>
	<p>Limiter l'imperméabilisation des zones d'activités en agrémentant de végétation les espaces extérieurs et aider aux traitements des eaux usées.</p>	
	<p>Prendre en compte l'accessibilité des zones en coordonnant les arrêts des transports en communs, l'amélioration de l'accessibilité en modes dits «doux».</p>	
	<p>Encourager et aménager les zones de covoiturage lorsque cela s'avère possible. Adapter les politiques de stationnement, et encourager la mutualisation du stationnement.</p>	<p>[P17]</p>

C. Renforcer la politique touristique, culturelle et de loisirs

	Mettre en valeur le patrimoine historique, culturel et environnementaux. Ainsi que le petit patrimoine urbain et rural (fontaines, puits, calvaires, croix de chemin, etc.).	[P36]
	Poursuivre la valorisation des paysages urbains, des centres anciens en préservant leur typicité.	[P34]
	Répondre aux besoins touristiques du territoire de préférence dans le tissu urbain (animations, communication, restauration, offre d'hébergements, etc.).	[P28]
	Favoriser le développement du tourisme d'excursion (cheminements pédestres), de court séjour et de proximité, en relation avec les territoires voisins (recherche de synergie).	[P34] [R14]
	Encourager les projets touristiques des équipements majeurs du territoire comme le pôle automobile lié à l'Anneau du Rhin et le Golf de Rouffach/Biltzheim. Continuer l'effort de revalorisation du centre ancien d'Ensisheim et le projet de création d'espaces de loisirs et d'hébergements, notamment en reconvertissant la friche nord des Oréades d'Ensisheim.	[P28 et P38]


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 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.

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. 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...). 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.


Schéma de situation :



D. Conforter et accompagner les activités agricoles et sylvicoles du territoire

	<p>Conserver dans l'intérêt économique et paysager les grands espaces agricoles.</p>	
	<p>Prendre en compte les cultures plus marginales, comme les vergers, les maraîchers etc.</p>	
	<p>Exploiter les ressources forestières (économie sylvicole) dans le cadre d'un développement durable.</p>	
	<p>Encourager le développement des circuits courts.</p>	
	<p>Limiter les constructions dans les terres agricoles et porter une attention particulière à leur intégration dans le paysage (proscrire le mitage par l'urbanisation et la fragmentation des espaces). Prendre en compte les besoins du secteur agricole (hangars, sorties d'exploitation, etc.) en délimitant des secteurs spécifiques.</p>	<p>[P22, P32 et P43]</p>
	<p>Respecter un recul entre un bâtiment d'exploitation et les zones d'extension urbaine.</p>	<p>[P10]</p>
	<p>Permettre la valorisation, l'utilisation et le développement des énergies renouvelables (biomasse, filière bois, énergie solaire etc) au sein du territoire.</p>	

E. Encadrer l'exploitation des gravières

	<p>Permettre la poursuite de l'exploitation des gravières en respectant le cadre du SCoT et du schéma départemental des gravières.</p>	<p>[P29]</p>
	<p>Encadrer la reconversion de ces sites d'activités (renaturation, loisirs, ou autres).</p>	<p>[P21 et P48]</p>

3. Conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec l'ambition économique et la satisfaction des besoins en équipements


A l'origine, la configuration historique de l'ensemble des communes est marquée par l'empreinte de l'Ill (ou de la Vieille Thur pour Munwiller) et plus récemment par une empreinte industrielle et économique. La réalisation de l'A35, dans les années 1990, avec ses multiples échangeurs en a considérablement amélioré son accessibilité, renforçant la pression urbaine, aussi bien résidentielle qu'économique.

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.

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 de manière à conforter et renforcer l'armature urbaine préconisée par le SCoT, en tenant compte des besoins en équipements et des conséquences en termes de mobilité et de cadre de vie.

Les orientations du PADD en matière de développement résidentiel et équipements sont articulées autour de 4 chapitres (et carte 2.2.2 intitulée « développement urbain, politique de l'habitat ») :

- A. Répondre aux besoins en logements dans le respect de l'armature urbaine préconisée ;
- B. Diversifier l'offre du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet et pour répondre à l'ensemble des besoins ;
- C. Valoriser le cadre et la qualité de vie ;
- D. Assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et futurs.

Elément graphique	Orientations	Prescriptions Recommandations SCoT
A. Répondre aux besoins en logements dans le respect de l'armature urbaine préconisée		
	<p>Le développement démographique Sur une échelle de 20 ans, le PLUi sera calibré de manière à accueillir plus de 2500 habitants supplémentaires (taux d'évolution entre 0,8% et 1% par an), hors besoins particulier du site militaire. Cette option est en phase avec le développement économique préconisé (accueil de la population active, volonté de limiter les trajets pendulaires) :</p>	[P13]
	<p>Près d'une centaine de logements à édifier/mobiliser par an, en moyenne pour répondre aux besoins liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'accueil de la population nouvelle ; - au phénomène de desserrement des ménages ; - aux besoins spécifiques, dont les besoins liés au vieillissement de la population, et plus globalement à la diversification du parc de logements. 	[P13]
	<p>Respecter et renforcer l'armature urbaine Une structuration forte du territoire est recherchée ; aussi, près de la moitié des logements nouveaux seront créés/mobilisés à Ensisheim afin de conforter/renforcer sa fonction de pôle d'ancrage.</p>	
	<p>Une volonté forte de limiter la consommation d'espace Une utilisation parcimonieuse de l'espace est recherchée de manière à limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Aussi, le PADD prévoit de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - densifier les trames bâties (prise en compte du potentiel intra-muros) ; - mobiliser les logements vacants. (optimisation du potentiel intra-muros) - assurer une densité adaptée, avec en moyenne, au moins 25 logements/ha à Ensisheim, 23 logements/ha au sein du pôle relais et 20 logements/ha au sein des villages 	[P9, P11, P15 et P38]

La nécessité de prévoir du foncier pour répondre aux besoins de développement urbain, en respectant l'armature urbaine

Le PADD prévoit de mobiliser le foncier nécessaire pour compléter l'offre de logement répartie de manière cohérente sur l'ensemble des communes et en continuité avec le bâti existant.

En prenant en compte les possibilités de construction intra-muros, les besoins fonciers en extension nécessitent près de 40 ha de foncier :

- hors rétention foncière,
- hors T0 du SCoT,
- hors aménagement et édification de logements dans le futur quartier des Oréades à Ensisheim (reconversion d'une friche).

Les secteurs d'extension préférentiels (développement urbain) délimités sur la carte du PADD ne sont pas exhaustifs et sont indicatifs.

A noter, à Ensisheim, le développement d'un nouveau quartier dit « quartier des Oréades » comprendra près de 500 logements, équipements et mise en valeur du plan d'eau (avec possibilités d'activités ludiques).



[P15]

Enveloppe urbanisable en extension (ha)

Ensisheim-Pôle d'ancrage	8,5 ha + quartier des oréades	
Pôle relais en devenir	19 ha	Blitzheim : 2 ha Niederentzen : 3 ha Niederhergheim : 5 ha Oberentzen : 3 ha Oberhergheim : 6 ha Meyenheim : 4 ha dt au moins 1 ha en réserve foncière Munwiller : 2,4 ha dt au moins 0,6 ha en réserve foncière Réguisheim : 3,2 ha dt au moins 0,8 ha en réserve en en réserve foncière
Villages	9,6 ha	

(SCoT ; pour information)

B. Diversifier l'offre du parc de logement afin de permettre un parcours résidentiel complet et répondre à l'ensemble des besoins



Diversifier les typologies et les tailles des logements (pavillons, maisons jumelées, habitats groupés, petits collectifs...).


[P9, P11, P14 et R22]

	% de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Pôle d'ancrage	55%	45%
Pôle relais en devenir	40%	60%
Villages	20%	80%

(SCoT ; pour information)

Renforcer le développement de l'offre locative.

	Répondre aux besoins de logements aidés ou aux besoins de logements pour les populations spécifiques (comme les EHPAD). Un projet de résidence senior existe à Ensisheim.	[R7 et R8]
	Permettre l'implantation d'activités non nuisantes pour le voisinage d'habitation et d'équipements dans les zones essentiellement résidentielles.	[P16]
C. Valoriser le cadre et la qualité de vie		[P34 et P37]
	Préserver les bâtiments remarquables, classés ou inscrits.	[P34 et P36]
	Valoriser les entrées de ville le long des axes de communication.	[P40]
	Fixer des limites claires à l'urbanisation le long des voies de communication existantes. Promouvoir la compacité des entités agglomérées pour des raisons paysagères et environnementales.	[P10]
	Permettre la préservation de certains espaces non bâtis situés au sein des entités bâties et leur traitement comme cœur d'îlot vert et de respiration (trame verte) ou d'espaces publics de qualité.	[P11]
	Prendre en compte les préoccupations actuelles dans les projets de construction : densité, performances énergétiques, gestion des eaux pluviales...	[P42 et R22]

	<p>Mobiliser au mieux les espaces non bâtis situés dans le tissu urbain et permettre la réhabilitation des bâtiments vacants afin d'atteindre les objectifs démographiques.</p>	<p>[R9]</p>								
	<p>Optimiser l'utilisation du sol par une densité de constructions adaptée et cohérente avec la morphologie des communes.</p>	<p>[P9, 11 et 15]</p> <table border="1" data-bbox="1125 398 1490 707"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1284 398 1490 524">Densité brute moyenne minimale sur l'ensemble des zones d'extension</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1125 524 1284 586">Pôle d'ancrage</td> <td data-bbox="1284 524 1490 586">≥ 25 logt/ha</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1125 586 1284 649">Pôle relais en devenir</td> <td data-bbox="1284 586 1490 649">≥ 23 logt/ha</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1125 649 1284 707">Villages</td> <td data-bbox="1284 649 1490 707">≥ 20 logt/ha</td> </tr> </table>	Densité brute moyenne minimale sur l'ensemble des zones d'extension		Pôle d'ancrage	≥ 25 logt/ha	Pôle relais en devenir	≥ 23 logt/ha	Villages	≥ 20 logt/ha
Densité brute moyenne minimale sur l'ensemble des zones d'extension										
Pôle d'ancrage	≥ 25 logt/ha									
Pôle relais en devenir	≥ 23 logt/ha									
Villages	≥ 20 logt/ha									
	<p>Prendre en compte les possibilités de desserte en transport en commun, en recherchant une cohérence entre la gestion des mobilités et les possibilités de desserte en TC.</p>	<p>[P10]</p>								
	<p>Prise en compte de la typicité des différents tissus urbains afin de garantir un développement ou une évolution harmonieuse à travers les prescriptions du PLUi.</p>									
	<p>Valoriser les sites emblématiques par une réglementation adaptée.</p>	<p>[P34]</p>								

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

Adapter la capacité des équipements aux besoins des populations actuelles et futures.

Les équipements scolaires et périscolaires sont appelés à s'adapter et à se renforcer dans les années à venir. Il est à noter que le collège d'Ensisheim dispose d'une réserve de capacité. En matière scolaire, sont notamment prévus ou en cours de réflexion :

- *A Réguisheim : création d'un nouveau pôle scolaire et périscolaire à hauteur de la salle des fêtes ;*
- *A Meyenheim : projet d'école et d'une structure périscolaire (RPI Meyenheim-Munwiller) ;*
- *A Ensisheim : préserver la possibilité d'édifier une école à proximité du quartier des Oréades, en cas de besoin.*

Les équipements et services d'intérêt supra communal s'implanteront préférentiellement au sein de pôle d'ancrage. Un projet de médiathèque est en cours de construction à Ensisheim. A terme, une salle culturelle/salle des fêtes à Ensisheim pourrait compléter l'offre au sein de la CCCHR.

Autres équipements/loisirs :

Il convient :

- d'encadrer les évolutions et extensions des sites d'équipements à fort rayonnement tels que l'Anneau du Rhin et le Golf de Biltzheim/Rouffach ;
- de permettre la valorisation et l'aménagement des secteurs d'équipements et du plan d'eau du futur quartier des Oréades à Ensisheim.

Gravières :

Leur remise en état sera à réaliser telle que prévue dans les arrêtés préfectoraux. Une valorisation à des fins de loisirs, dans le respect et la valorisation environnementale, est envisageable.

Les différents grands pôles d'équipements feront l'objet de règles d'urbanisme adaptées de manière à faciliter leur réalisation tout en prenant en compte leur bonne intégration dans le site.



4. Assurer une bonne accessibilité au territoire




Au regard des perspectives de développement de ce territoire multi polarisé, il convient de garantir sur le long terme une bonne accessibilité du territoire de la CCCHR aux grands axes de communication tous modes, en améliorant notamment les possibilités de desserte par transports en commun, et en poursuivant le développement des conditions de déplacements doux (cycles, piétons) en s'appuyant sur les objectifs suivants :



- Organiser le territoire en renforçant l'armature urbaine et le pôle d'ancrage (Ensisheim) ; plus particulièrement la liaison transversale Est-Ouest sera à renforcer (Allemagne-Guebwiller via Ensisheim). Cette option est inscrite dans le SCoT RVGB ;
- Assurer une bonne accessibilité aux grands pôles d'emplois et d'équipements ;
- Limiter les nuisances et gaz à effet de serre en développant les modes de déplacement alternatifs ;
- Apportant une attention particulière à la qualité des communications numérique (très haut débit).

Les orientations du PADD en matière de communication sont articulées autour de 3 chapitres (et carte 2.2.4 intitulée «Transports et Déplacements») :

- A. *Garantir à long terme une bonne connexion de la CCCHR aux flux régionaux et transfrontaliers et hiérarchiser le système de mobilité interne à la CCCHR ;*
- B. *Renforcer les alternatives à la voiture individuelle ;*
- C. *Poursuivre la mise en place du très haut débit.*

A. Garantir à long terme une bonne connexion de la CCCHR au flux régionaux et transfrontaliers et hiérarchiser le système de mobilité interne à la CCCHR

	<p>Conserver l'emprise ferrée dans une hypothèse future de réouverture de la ligne, reliant Mulhouse à Colmar.</p>	<p>[P6]</p>
	<p>Améliorer les axes routiers structurants et la liaison Est-Ouest entre Fessenheim/Allemagne et Guebwiller</p> <p>Conforter la polarité d'Ensisheim et assurer une bonne desserte du Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace.</p>	<p>[P5]</p>
	<p>Les maillages routiers, seront renforcés/adaptés en cohérence avec l'enveloppe bâtie actuelle et future et en fonction des besoins (adaptation du carrefour à hauteur de la CAC à Niederhergheim, préserver la possibilité d'améliorer/sécuriser l'axe transversal à hauteur de Niederentzen...)</p> <p>L'objectif consiste également à assurer une desserte adaptée des futurs sites d'extension (développement urbain, sites d'activités, pôle d'équipements) et une gestion optimisée des flux.</p>	
	<p>Poursuivre la sécurisation des traversées d'agglomération (notamment), de manière à favoriser les déplacements doux.</p> <p>Sécuriser les carrefours sur la RD 201 à Régisheim.</p>	
	<p>Adapter le plan de circulation à Ensisheim, lors de la réalisation de la liaison Est-Ouest.</p>	
	<p>Organiser et renforcer les possibilités de stationnement, à hauteur des nœuds intermodaux notamment (gare routière) et favoriser la mutualisation des aires de stationnement.</p>	
	<p>Garantir l'accès aux espaces agricoles.</p>	

Elément graphique	Orientations	Prescription Recommandation SCoT
B. Renforcer les déplacements alternatifs à la voiture : Développer les modes doux		[P7]
	<p>Sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes, notamment en direction des pôles d'équipements et d'activités. Sont notamment prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration des liaisons cyclables entre Niederhergheim et Oberentzen ; - la prolongation du cheminement piéton sur les remparts d'Ensisheim. <p>Lors de l'aménagement de nouvelles zones d'extension, intégrer systématiquement dans la réflexion la problématique liée aux circulations douces.</p> <p>Renforcer les possibilités de stationnement des vélos dans les centres urbains et à proximité des pôles d'équipements et d'activités.</p>	[P8 et P54]
	<p>A l'échelle supra-communautaire :</p> <p>Améliorer et relier les différents réseaux de pistes cyclables existantes. Il est notamment prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compléter le maillage cyclable Nord-Sud (à hauteur de Meyenheim notamment) de manière à disposer d'un maillage Nord-Sud complet, relier aux itinéraires des territoires voisins ; - étoffer les liaisons Est-Ouest, en recherchant notamment des connexions avec les itinéraires « Eurovélos », notamment à hauteur de Meyenheim et d'Ensisheim (liaison Est-Ouest Guebwiller-Rhin) ; - réflexion et mise en place d'itinéraires cyclables en direction des arrêts ferroviaires. 	
<p>Poursuivre les efforts d'information touristique des circuits de découvertes cyclistes et piétons présents sur le territoire et en relation avec les territoires voisins.</p>		[P8 et P34]

B. Renforcer les déplacements alternatifs à la voiture :

Accompagner et développer les transports en commun, les aires de covoiturage

	<p>Les dessertes par les transports en commun existantes sont à compléter pour créer un maillage structuré et cohérent sur l'ensemble du territoire aussi bien interne au territoire que vers l'extérieur.</p>	<p>[P7]</p>
	<p>Favoriser les aires de covoiturage aux endroits les plus stratégiques, notamment à proximité des échangeurs autoroutiers, vers les zones d'activités et d'équipements. Intégrer, si possible, des places de recharge de véhicules hybrides ou électriques.</p>	<p>[R3]</p>
	<p>Favoriser la création de parkings mutualisés pour libérer l'espace public de l'encombrement automobile.</p>	<p></p>
	<p>Accompagner les entreprises ou les inter-entreprises dans l'élaboration de leurs plans de déplacements travail.</p>	<p>[R1]</p>

C. Poursuivre la mise en place du très haut débit

	<p>Faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données la plus performante possible (prise en compte du Schéma Régional). Les communes de Meyenheim, Munwiller et les grands sites d'activités ont vocation à être raccordés en 2018. Les autres communes le seront à l'horizon 2022.</p>	<p>[P23]</p>
--	---	--------------

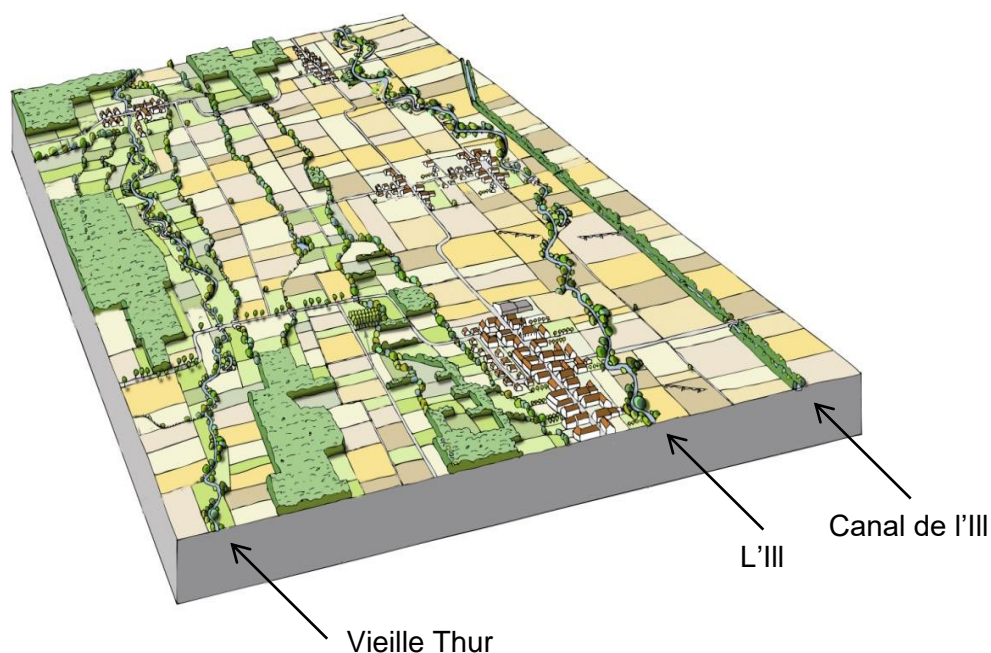
5. L'inscription du territoire dans un développement durable et respectueux de son environnement

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. Ces trames servent de support à la biodiversité tout en contribuant à structurer le grand paysage du périmètre.

Le paysage de la Plaine est un atout majeur pour renforcer l'identité et l'image du territoire. Le paysage contribue à l'attractivité et à l'identité du territoire et constitue un vecteur de développement économique et touristique qu'il ne faut pas négliger. Le relief plat de la plaine offre un panorama ouvert sur les massifs montagneux environnants (Vosges et Forêt Noire).




La CCCHR affiche la volonté d'inscrire son développement dans le cadre d'un développement durable, en recherchant le meilleur équilibre possible entre les besoins liés au développement urbain et la valorisation des espaces naturels.



Schéma de principe de la plaine d'Alsace



Les orientations du PADD en matière de communication sont articulées autour de 3 chapitres (et cartes 2.2.1 et 2.2.5 intitulées « l'aspect environnemental et agricole » et « risques et contraintes ») :

- A. *Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;*
- B. *Valoriser les paysages :*
- C. *Prendre en compte les contraintes et les risques.*


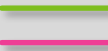

Elément graphique	Orientations	Prescription Recommandation SCoT
A. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire		
	<p>Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques et de la trame verte et bleue.</p> <p>Permettre la restauration des corridors écologiques d'importance régionale et locale.</p> <p>L'objectif consiste à maintenir et améliorer les possibilités de passages de la faune en évitant la multiplication de la fragmentation et le cloisonnement des espaces naturels et agricoles. Au sein de la CCCHR, un effort plus particulier est à mener en faveur des corridors Est-Ouest.</p> <p>Toute fragmentation du territoire par l'urbanisation sera à éviter en organisant un développement urbain maintenant la compacité des agglomérations (cf coupure verte entre les communes sur la carte 2.2.2. du PADD).</p>	[P30, P31 et P45]
	<p>Protéger au mieux les espaces boisés, les vergers, les boisements le long des cours d'eau présentant un intérêt environnemental avéré.</p> <p>Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité en compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Au sein de ces espaces, les possibilités de constructions (autres que celles d'intérêt général) seront limitées et conçues de manière à éviter au mieux toute atteinte à la fonctionnalité du réservoir, et, le cas échéant, de la rétablir.</p> <p>Les activités graviérables comprises dans ces sites, devront assurer une remise en état adaptée à la bonne fonctionnalité des réservoirs.</p>	[P31-P31]
	<p>Préserver les zones humides qui contribuent à l'équilibre hydrologique, à la qualité des eaux, et aux écosystèmes aquatiques au sens du code de l'environnement. Au sein de ces espaces, toute urbanisation nouvelle sera limitée sauf exception justifiée.</p>	[P45]
	<p>Protéger la réserve naturelle régionale de l'Eiblen et de l'Illfeld ; encadrer les possibilités d'évolution du camping existant sur le site.</p>	[P30]


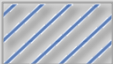
	Assurer un bon fonctionnement du réseau hydrologique.	
	Protéger le réservoir biologique de la Hardt.	
	Préserver les vergers.	
	Assurer le bon fonctionnement des sites d'étangs et des plans d'eau.	
	Permettre le développement de liaisons, tout particulièrement de voies douces, dans la perspective de la découverte des paysages et des espaces patrimoniaux, susceptibles, le cas échéant, de constituer un support de continuités écologiques.	[P34]

B. Valoriser les paysages et fronts urbains

	Protéger au mieux les grands paysages de la plaine donnant une perspective sur les montagnes des Vosges et de la Forêt Noire.	[R24]
	Intégrer la présence de l'Ill et de la Vieille Thur dans les réflexions de valorisation du paysage et de l'environnement.	[P46]
	Mettre en place dans les espaces naturels une règle de non-constructibilité ou de limite aux extensions et intégrer l'insertion des structures existantes dans le paysage.	[P32]
	Veiller à assurer un traitement qualitatif des fronts urbains et des silhouettes urbaines qui sont visibles depuis l'A35.	[P52, R27 et R24]
	Préserver au mieux la composition du paysage des grandes étendues agricoles rythmées d'espaces naturels.	[R24]
	Maintenir des coupures vertes entre les villages pour éviter une urbanisation linéaire (sauf entre les villages connurbés). Dans un même, favoriser et amplifier l'aspect de villages groupés quand ils sont connurbés.	[P41]
	Veiller à la qualité des entrées d'agglomérations et notamment le traitement urbanistique des différentes zones d'activités.	
	Encadrer l'évolution des constructions isolées existantes.	

C. Prendre en compte les contraintes et les risques

	Assurer un recul des constructions (bâtiments) par rapport à l'A 35.	[P43]
	Prendre en compte la pollution des sols.	[P53]
	Poursuivre l'amélioration de la politique de gestion des déchets.	[R28]
	Prendre en compte l'oléoduc et le gazoduc.	
	Protéger les captages d'eau potable et assurer une bonne adéquation entre besoin et capacité d'alimentation en eau potable.	[P47]
	Privilégier, sauf impossibilité, l'infiltration des eaux pluviales ou/et leurs réemplois.	[P46]

	limiter l'imperméabilisation des sols lors des nouvelles opérations d'aménagement notamment.	[P46]
	Intégrer les dispositions du Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation et les éventuelles évolutions de ce dernier.	[P49]
	Intégrer le risque de remontée de nappe phréatique.	[P49]

Les risques et contraintes figurant sur le document graphique tiennent compte des périmètres existants ; ces derniers (risques, contraintes et périmètres liés) sont susceptibles d'évoluer, c'est pourquoi le document graphique n'a qu'une valeur indicative.

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

Les objectifs de modération chiffrés de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- Favoriser l'urbanisation par des opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace (meilleure cohérence en termes d'aménagement...).
- Favoriser le renouvellement urbain et le comblement des «dents creuses».
- Fixer des limites claires au développement urbain, et limiter tout mitage des espaces agricoles et naturelles par l'urbanisation.
- Adapter le potentiel constructible aux besoins et aux capacités des équipements et permettre une densification adaptée. La moyenne des opérations de logements à venir aura une densité supérieure ou égale à 25 logements/ha à Ensisheim, 23 logements/ha dans le pôle relais en devenir, 20 logements/ha dans la strate village. Ces objectifs permettront à la fois une diversification nécessaire du parc de logements et une économie sensible de la consommation d'espace. La densité moyenne actuelle sur les 8 villages avoisine les 11 logements/ha (secteurs d'extension notamment) ; les objectifs de densité permettent de diviser au minimum par 2 la consommation foncière. A Ensisheim, le ratio sera également amélioré puisque l'on comptabilise aujourd'hui près de 20 logements/ha.
(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).
L'effort de densification conduit à une économie d'espace agricole et naturelle de plusieurs hectares.
- Près de 40 ha seront nécessaires en extension pour atteindre les objectifs en matière de logements, auquel il conviendra d'ajouter un coefficient de rétention foncière et le quartier des Oréades à Ensisheim (reconversion de friche).
- Encadrer et hiérarchiser le développement des sites d'activités, de manière à répondre aux perspectives de développement, en assurant une utilisation parcimonieuse de l'espace. Le cadre du Scot sera pris en compte ; il convient de prendre en compte le caractère exceptionnel du site PAPA, site stratégique d'intérêt départemental, dont l'impact sur la consommation foncière est à apprécier à l'échelle de grands territoires.
- Maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les parcs et jardins (trame verte interne au bâti).
- Favoriser la diversité des fonctions dans le tissu urbain, en autorisant notamment les activités liées aux besoins quotidiens des habitants, tout en maintenant les activités nuisantes à l'écart des habitations.

PLUi approuvé

