

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document approuvé



1. **Rapport de présentation**
- 1.d **Rapport justificatif**

Jean-Roch Klethi - Urbaniste
Jean-Roch Klethi - Urbaniste

Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire en date
du 26 mai 2021

Le Président



Mai 2021

Sommaire

1. Exposé des principales conclusions du diagnostic	4
1.1. La population	4
1.2. Les ménages et le logement.....	5
1.3. Les actifs au lieu de résidence.....	6
1.4. L'emploi au lieu de travail.....	7
1.5. Paysage naturel et environnement	8
2. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces.....	9
2.1. Cohérence des choix et dispositions du PLUi avec les délibérations de prescription	9
2.1.1. Rappel du contexte.....	9
2.1.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis dans les délibérations et les choix et dispositions du PLUi.....	9
2.1.3. Conclusions sur les objectifs de prescription	16
2.2. Justification des choix du PADD	17
2.2.1. Justification de la hiérarchie urbaine et de l'organisation du territoire	17
2.2.2. Justification de l'équilibrage démographique territorial.....	21
2.2.3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain	22
2.2.4. Justification du « bonus EcoRhena »	56
2.2.5. Justification de la compensation « PPRi » à Logelheim.....	59
2.2.6. Justifications des axes du PADD	60
2.3. Justification des choix des OAP	93
2.3.1. Les OAP sectorielles.....	93
2.3.2. L'OAP Commerce.....	135
2.3.3. L'OAP Trame Verte et Bleue	139
2.3.4. L'OAP Mobilités cyclables.....	144
2.3.5. Cohérences des OAP avec le PADD	146
3. Le règlement écrit et la délimitation des zones.....	148
3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit	148
3.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP	156
3.2.1. Les zones urbaines.....	158
3.2.2. Les zones à urbaniser	185
3.2.3. La zone agricole stricte	204
3.2.4. Les secteurs agricoles constructibles sous conditions	206
3.2.5. La zone naturelle stricte	209
3.2.6. Les STECAL en zone naturelle	211
3.2.7. Les secteurs d'équipement d'intérêt général et services publics en zone N	214
3.2.8. Les zones graviérables	217

4. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	222
5. Justification des autres dispositions du plan local d'urbanisme	233
5.1. Les emplacements réservés.....	233
5.2. Le repérage des constructions isolées.....	233
5.3. Les cheminements à conserver	233
5.4. Zone non aedificandi à Logelheim.....	233
5.5. Reculs vis-à-vis du réseau hydrographique.....	234
5.6. Reculs vis-à-vis des lisières forestières des grands massifs	235
5.7. Autres informations.....	235
6. Justification des enveloppes urbaines dites « T0 »	236
6.1. Méthodologie suivie pour l'élaboration des T0	236
6.1.1. Pour les sites à vocation dominante résidentielle (espace bâti mixte comprenant des équipements et services).....	236
6.1.2. Pour les sites d'activités	238
6.2. Foncier inscrit au sein de zones urbanisables et à urbaniser en-dehors du T0240	
6.2.1. Le foncier à vocation principale d'habitat hors T0 destiné à répondre aux besoins démographiques et résidentielles estimés	240
6.2.2. Les zones 2AUa inscrites afin de pouvoir répondre ponctuellement à des besoins complémentaires.....	242
6.2.3. Les zones d'équipement public et d'infrastructure hors T0.....	243
6.2.4. Les zones à vocation touristiques et de loisirs hors T0	244
6.2.5. Les zones à vocation économique et extension de gravières hors T0 destinées à répondre directement aux besoins économiques	245
6.2.6. Les zones à vocation économique destinées à répondre ponctuellement à des besoins complémentaires et à prendre en compte les études en cours sur EcoRhéna et sur la ZIP Nord	246
7. Comparaison et évolution des principales dispositions du PLUi avec celles des documents d'urbanisme précédents	247
7.1. Les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi.....	247
7.2. L'évolution du zonage.....	248
7.2.1. Comment lire les cartographies d'évolution	248
7.2.2. Résultats chiffrés et logiques de reclassification par grand type de zonages.....	249
7.2.3. Résultats chiffrés globaux.....	279
7.3. L'évolution du règlement écrit	284
7.3.1. Vers une densification des zones U et AU.....	284
7.3.2. Des nouveaux articles ajoutés.....	284
7.3.3. Des articles harmonisés et modernisés.....	284
7.3.4. Changement de logique dans les zones agricoles et naturelles.....	285
7.3.5. Conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones AU	285
7.3.6. Eléments annexes harmonisés	285
7.4. L'évolution du PADD et des OAP.....	286

1. Exposé des principales conclusions du diagnostic

1.1. La population

	Tendances	Enjeux
+	Forces Une dynamique démographique soutenue depuis les années 1968 et nettement supérieure à celui du département. Une population plus jeune que la moyenne départementale.	Opportunités Une attractivité résidentielle du territoire du fait de sa position géographique (proximité avec Colmar et Mulhouse ainsi qu'avec l'Allemagne).
	Faiblesses Une stagnation récente des apports migratoires. Des disparités significatives entre les communes en termes d'évolution démographique et de structure des âges.	Menaces Une accentuation de la baisse des apports migratoires. Un accroissement des disparités démographiques entre communes.
=	Besoins Fixer la population actuelle et future au sein du territoire. Renforcer l'attractivité du territoire afin de maintenir les apports migratoires. Répondre à la dynamique démographique du territoire en proposant une offre résidentielle suffisante, de qualité et adaptée aux besoins de la population. Prévoir le développement des équipements afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Adapter l'offre en services en fonction des besoins des plus jeunes et des personnes âgées.	

1.2. Les ménages et le logement

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Une bonne dynamique de construction de résidences principales.</p> <p>Une part de logements récents plus élevée que la moyenne départementale.</p> <p>Un taux de vacance plus faible que la moyenne départementale.</p> <p>Une bonne offre en logements sociaux.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Une attractivité résidentielle du territoire du fait de sa position géographique (proximité avec Colmar et Mulhouse ainsi qu'avec l'Allemagne).</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Une faible diversification de l'offre en logement (individuel dominant).</p> <p>- Des logements locatifs principalement concentrés au niveau des pôles urbains.</p> <p>Un nombre de logements anciens importants pour certaines communes.</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Une dynamique de desserrement des ménages en cours.</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Répondre à la dynamique démographique du territoire en proposant une offre résidentielle suffisante, de qualité et adaptée aux besoins de la population.</p> <p>Encourager la diversification des formes d'habitat afin de proposer des logements de taille variée.</p> <p>Poursuivre la densification du tissu urbain existant et à venir tout en favorisant une qualité de l'habitat.</p> <p>Organiser/planifier les opérations urbaines en s'assurant de leur bonne intégration paysagère.</p>	

1.3. Les actifs au lieu de résidence

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Le territoire de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un taux d'actifs de 54% et en progression depuis 1999 ; - 35 % des actifs résident et travaillent sur le territoire ; - 15 % des actifs sont transfrontaliers. 	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Une attractivité économique du territoire du fait de sa position géographique à proximité des grands axes de communication (routiers, ferroviaires, fluvial).</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un taux de chômage de 8,9 (au sens de l'INSEE). 	<p style="text-align: center;">Menaces</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Renforcer la dynamique économique existante en anticipant les besoins fonciers à venir.</p> <p>Conforter/renforcer l'offre en commerces et en services du territoire en fonction des niveaux de polarités des communes.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans les centres-villes des villages.</p> <p>Anticiper les besoins en sites d'activités au sein du territoire.</p>	

1.4. L'emploi au lieu de travail

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Le territoire de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un peu plus de 10 000 emplois ; - 31 zones d'activités. 	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Une attractivité économique du territoire du fait de sa position géographique à proximité des grands axes de communication (routiers, ferroviaires, fluvial).</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Renforcer la dynamique économique existante en anticipant les besoins fonciers à venir.</p> <p>Conforter/renforcer l'offre en commerces et en services du territoire en fonction des niveaux de polarités des communes.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans les centres-villes des villages.</p> <p>Anticiper les besoins en sites d'activités au sein du territoire.</p>	

1.5. Paysage naturel et environnement

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>La présence sur le territoire de vastes espaces agricoles, forestiers et humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un paysage agricole d'openfield caractéristique ; - Un grand espace forestier (Massif de la Hardt) ; - Des forêts alluviales et des prairies humides (Bande rhénane). 	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>La multiplicité des réservoirs de biodiversité (forêts, prairies, vergers, zones humides...) et des continuités écologiques (cours d'eau, ripisylves, haies agricoles...).</p>
	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le territoire est concerné par des risques naturels et technologiques. 	<p style="text-align: center;">Menaces</p>
=	<p style="text-align: center;">Besoins</p> <p>Maintenir les paysages agricoles.</p> <p>Préserver les espaces forestiers et les milieux humides à forts enjeux écologiques.</p> <p>Renforcer les continuités écologiques.</p> <p>Prendre en considération les risques naturels (notamment d'inondation) et technologiques dans le développement urbain de chaque commune.</p>	

2. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces

2.1. Cohérence des choix et dispositions du PLUi avec les délibérations de prescription

2.1.1. Rappel du contexte

Par délibération du 5 octobre 2015, l'ex-Communauté de Communes Pays de Brisach a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLUi.

Par délibération du 21 décembre 2015, l'ex-Communauté de Communes Essor du Rhin a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLUi.

Par délibération du 27 mars 2017, la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach décidé de fusionner les deux procédures de PLUi. Le PLUi issu de cette fusion couvre l'intégralité du périmètre de la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach.

2.1.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis dans les délibérations et les choix et dispositions du PLUi

2.1.2.1. Objectifs de la délibération du Pays de Brisach

1) Un territoire essentiel à la démarche portée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges :

Objectif délibération	Notre Communauté de Communes offre au territoire du SCoT Colmar-Rhin-Vosges (qui s'étend du Rhin jusqu'aux Hautes Vosges, et qui couvre 60 communes) une porte vers le Rhin et l'Allemagne. Ce rôle stratégique doit orienter notre projet urbain en permettant de renforcer notre positionnement dans l'armature urbaine définie par le SCoT, notamment grâce à la prise en compte de la fonction de Neuf-Brisach et des communes de Biesheim et de Volgelsheim, véritables pôles relais à l'agglomération colmarienne, qui structurent notre organisation territoriale.
Déclinaison PLUi	Définition d'une armature urbaine dans le PADD. L'élaboration du PLUi s'appuie de façon transversale sur l'armature urbaine définie.

Objectif délibération	Dans le cadre de notre projet urbain, il s'agira également de favoriser la mixité sociale et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements en définissant des objectifs adaptés aux communes en fonction de leurs équipements de définir les besoins en termes d'équipements de niveau communal et intercommunal; de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels en optimisant le foncier constructible et en requestionnant l'enveloppe des zones ouvertes à l'urbanisation dans les PLU et POS de mettre en cohérence les zones ouvertes à l'urbanisation avec la connaissance des zones de risques de remontée de nappe et d'inondation.
Déclinaison PLUi	<p>L'ensemble de ces objectifs a été pris en compte au travers de toutes les pièces du PLUi.</p> <p>Des zones et des règles spécifiques ont été créées pour répondre aux besoins de logements.</p> <p>Des zones et des règles spécifiques ont été créées pour répondre aux besoins en termes d'équipements publics.</p> <p>La protection des zones A et des zones N, et l'inscription des zones AU permettent de modérer la consommation foncière.</p> <p>Les zones NA des POS ont été questionnées et recalibrées pour correspondre aux besoins identifiés.</p>

2) Le développement économique comme moteur de notre territoire

Objectif délibération	<p>Le développement de notre territoire est intimement lié à la présence d'un tissu industriel de haut niveau qu'il convient de renforcer. Les zones d'activités rhénanes présentent une dynamique certaine qu'il convient de renforcer en permettant un développement raisonné et une bonne adéquation avec les infrastructures de déplacement.</p> <p>Il s'agit donc de poursuivre le développement économique en offrant des conditions d'accueil et de maintien des entreprises sur le territoire et de renforcer et développer les zones d'activités plus particulièrement la zone industrielle Balgau/Nambsheim/Geiswasser/Heiteren desservie par le Grand Canal d'Alsace.</p>
Déclinaison PLUi	Des zones et des règles spécifiques ont été créées pour répondre aux besoins en termes de zones d'activités. Aussi bien pour EcoRhena et la ZIP Nord, que pour les zones économiques réparties sur l'ensemble du territoire.

3) Le tourisme comme moteur auxiliaire

Objectif délibération	L'île du Rhin, les berges du Rhin et du Canal d'Alsace, la cité de Neuf-Brisach inscrite au patrimoine de l'humanité sont autant de lieux touristiques qu'il convient de préserver et de conforter. La collectivité travaille sur de nombreux projets de dynamisation, dont certains avec nos voisins allemands comme l'aménagement de l'île du Rhin. Il faut, dans cet esprit, continuer à mettre en valeur un terroir riche de son histoire et de ses paysages. L'élaboration du PLU intercommunal devra permettre le développement de la fonction touristique de notre territoire et garantir la faisabilité des projets liés à cet objectif.
Déclinaison PLUi	Le volet tourisme a fait l'objet d'un traitement particulier dans le PADD, qui se concrétise par la création de zones spécifiques (UC notamment).

4) Un environnement à faire rimer avec développement

Objectif délibération	La présence d'une grande richesse environnementale, soulignée par les travaux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), doit nous rendre vigilants concernant la valorisation de notre territoire. Il nous faut intégrer les orientations du SCoT et privilégier une stratégie qui sache préserver un développement urbain et industriel de qualité prenant en compte les éléments soulignés dans le SRCE.
Déclinaison PLUi	La prise en compte de l'environnement a été transversale lors de chacune des phases d'élaboration du PLU. Les milieux les plus remarquables ont été classés au sein des zones naturelles. Une OAP trame verte et bleue a été réalisée.

5) Un territoire fluide et efficace

Objectif délibération	Véritable trait d'union entre l'Allemagne et la France, mais aussi territoire de vie et de repos pour les colmariens, notre communauté de communes doit s'interroger sur le développement de nouveaux modes de déplacements respectueux des hommes et de l'environnement. La RD 415, véritable épine dorsale du Pays de Brisach, doit permettre un aménagement de qualité intégrant les circulations douces. De manière générale des réflexions concernant les circulations douces devront être intégrées dans les projets de développement urbain. La problématique du développement d'une liaison ferroviaire sera également étudiée afin de pouvoir garantir, a minima si nécessaire, l'existence d'une emprise suffisante à un tel aménagement. Le PLU sera l'occasion de définir une stratégie pour maintenir l'accessibilité du territoire.
Déclinaison PLUi	La thématique déplacement a fait l'objet d'une prise en compte particulière, notamment dans le PADD, et dans la définition du zonage.

6) Enfin, le PLUi devra harmoniser les règles d'urbanisme existantes dans les secteurs contigus à plusieurs communes.

Déclinaison PLUi	Le règlement graphique et écrit a été conçu avec comme objectif l'harmonisation règlementaire.
------------------	--

2.1.2.2. Objectifs de la délibération d'Essor du Rhin

Objectif délibération	Affirmer le positionnement régional et stratégique du territoire, mettre en cohérence la politique de déplacement, d'habitat avec l'armature urbaine, améliorer les conditions de vie des habitants, renforcer l'identité et l'attractivité économique et touristique, s'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire.
Déclinaison PLUi	L'ensemble de ces objectifs ont été déclinés au sein des différentes orientation du PADD.

En matière d'armature urbaine :

Objectif délibération	Conforter le rôle du pôle d'ancrage de Fessenheim en développant les logements, équipements, emplois, services et commerces en synergie avec les communes rurales alentours.
Déclinaison PLUi	La commune de Fessenheim a été classée en tant que pôle secondaire dans l'armature urbaine du PLUi.
Objectif délibération	Conforter le rôle des communes rurales avec un développement urbain raisonnable, une offre résidentielle attractive, une optimisation des équipements existants, une préservation de l'identité patrimoniale et paysagère.
Déclinaison PLUi	Les communes rurales ont été classées en deux catégories dans l'armature urbaine du PLUi (villages-relais et villages).

En matière d'habitat :

Objectif délibération	Diversifier les formes d'habitat pour permettre des parcours résidentiels complets notamment à destination des jeunes, des personnes âgées, des personnes à revenu modeste.
Déclinaison PLUi	Les règles constructives des zones U et AU permettront la mise en place de formes diversifiées d'habitat.
Objectif délibération	Limiter les surfaces d'extensions urbaines en fonction de l'armature urbaine, de la situation et la problématique de chaque commune (Plan de prévention des risques technologiques lié à la centrale nucléaire de Fessenheim...);
Déclinaison PLUi	Les surfaces d'extensions urbaines inscrites sont déclinées par niveau dans l'armature urbaine du PLUi. Leurs localisant prend en compte les différentes situations de chaque commune.

Objectif délibération	Densifier le tissu existant et favoriser des typologies de formes bâties peu consommatrices en foncier dans les extensions.
Déclinaison PLUi	Les règles de constructibilité en zones U permettront de favoriser les opérations de densification. Les zones AU se voient imposer des densités minimales à respecter.
Objectif délibération	Favoriser la performance et la rénovation énergétique des bâtiments.
Déclinaison PLUi	Les règles constructives de différentes zones permettent la mise en place d'installations et équipements visant à favoriser la performance énergétique et la rénovation des bâtiments (isolation par l'extérieure notamment).

En matière de transports :

Objectif délibération	Améliorer l'accessibilité multimodale du territoire.
Déclinaison PLUi	Le PADD comprend un volet spécifique aux déplacements. Les projets ont été pris en compte de façon transversale dans l'ensemble du PLUi.
Objectif délibération	Développer les liaisons structurantes Est/Ouest.
Déclinaison PLUi	Le PADD comprend un volet spécifique aux déplacements. Les projets ont été pris en compte de façon transversale dans l'ensemble du PLUi.
Objectif délibération	Encourager le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile : conserver les emprises ferrées, favoriser le co-voiturage, encourager le développement des déplacements doux pour les usages quotidiens.
Déclinaison PLUi	Le PADD comprend un volet spécifique aux déplacements. Les projets ont été pris en compte de façon transversale dans l'ensemble du PLUi.

En matière de développement économique :

Objectif délibération	Anticiper les mutations à venir (devenir de la centrale nucléaire) en créant les conditions du maintien et du développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises (industrielles, artisanat les, commerciales et tertiaires) ; réfléchir à l'optimisation de l'occupation et la requalification des zones d'activités existantes.
Déclinaison PLUi	Le PADD comprend un volet spécifique au développement économique du territoire. Ces orientations sont concrétisées au travers de différentes zones spécifiques.
Objectif délibération	Maintenir et favoriser le retour d'activités dans les centres villages (commerces de première nécessité, services, petit artisanat...).
Déclinaison PLUi	Les zones urbaines UA et UB ont été règlementées dans le but d'encourager la mixité fonctionnelle et notamment les commerces et services de proximité en UA (ex : exonération des normes de stationnement en UA).

Objectif délibération	Concevoir les zones avec des exigences fortes de qualité environnementale
Déclinaison PLUi	Le règlement écrit édicte des obligations en matière de traitement des espaces libres.
Objectif délibération	Renforcer la fonction commerciale du pôle d'ancrage de Fessenheim avec la possibilité d'accueillir des commerces répondant à des achats réguliers et occasionnels lourds (bricolage, jardinage...) notamment en envisageant la création d'une zone intercommunale « nouvelle génération » à vocation commerciale et tertiaire (zone de type 2 du SCoT en cours d'élaboration) ; poursuivre le développement et la diversification de la filière agricole (industrie agroalimentaire, vente directe, circuits courts...).
Déclinaison PLUi	La fonction commerciale de Fessenheim est introduite dans l'OAP commerce, au même titre que celle des autres pôles.

En matière d'équipements touristiques :

Objectif délibération	Développer l'offre de service notamment sur le volet des activités de plein air et de loisirs et sur le volet transfrontalier.
Déclinaison PLUi	Un volet spécifique du PADD traite du développement touristique du territoire. Ces orientations sont notamment concrétisées au travers des zones et secteurs UC.
Objectif délibération	Encourager les projets touristiques s'inscrivant dans une stratégie de valorisation des atouts du territoire (île du Rhin, gravières...).
Déclinaison PLUi	Un volet spécifique du PADD traite du développement touristique du territoire. Ces orientations sont notamment concrétisées au travers des zones et secteurs UC. Un secteur spécifique a été créé pour l'île du Rhin ainsi que pour la gravière de Rumersheim-le-Haut.
Objectif délibération	Développer une offre d'hébergement, de restauration et une offre de service diversifiée, de qualité et adaptée au territoire.
Déclinaison PLUi	Des secteurs UC spécialisés ont été créés pour développer l'offre de restauration et d'hébergement touristique.

En matière de paysages et de patrimoine :

Objectif délibération	Préserver le patrimoine architectural et paysager des bourgs et intégrer paysagèrement les zones d'activités et les extensions urbaines.
Déclinaison PLUi	La prise en compte du patrimoine et des paysages a été transversale pendant toute la procédure d'élaboration du PLUi. Le règlement écrit notamment permet de refuser tout projet de nature à nuire aux paysages.

Objectif délibération	Mettre en valeur les cours d'eau et canaux souvent « cachées » (privilégier la naturalité du vieux Rhin et de l'île du Rhin ainsi que les perspectives versaillaises du grand canal d'Alsace...) tout comme les plans d'eau.
Déclinaison PLUi	La mise en valeur des cours d'eau et des canaux fait l'objet d'orientations dans le PADD.
Objectif délibération	Préserver le patrimoine arboré (vergers, arbres d'alignement, ripisylves, haies et bosquets).
Déclinaison PLUi	Le PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue.

En matière d'environnement :

Objectif délibération	Protéger l'ensemble des milieux naturels remarquables.
Déclinaison PLUi	Les milieux naturels remarquables sont classés dans la zone naturelle N du PLUi.
Objectif délibération	Préserver et, au besoin, restaurer les réservoirs de biodiversité « ordinaires » (massif forestier de la Harth, chapelet de boisements continentaux autour de Hirtzfelden (milieux secs), le vieux Rhin, l'île du Rhin, canal du Rhône au Rhin et le Grand canal d'Alsace...).
Déclinaison PLUi	Le PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue. Les milieux naturels remarquables sont classés dans la zone naturelle N du PLUi.
Objectif délibération	Préciser et protéger les corridors écologiques en s'assurant de leur fonctionnalité notamment en milieu agricole ;
Déclinaison PLUi	Le PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue. Les milieux naturels remarquables sont classés dans la zone naturelle N du PLUi.
Objectif délibération	Définir une stratégie commune à l'ensemble des communes concernées et mettre en cohérence les règles en matière : <ul style="list-style-type: none"> • De réduction de la consommation d'espaces ; • D'installation des activités économiques ; • De préservation et circulation de la faune et la flore.
Déclinaison PLUi	De telles stratégies communes ont été mises en place et appliquées lors de l'élaboration du PLUi.

2.1.2.3. Objectifs modifiés lors de la fusion des procédures PLUi

Les délibérations de prescription des PLUi, prises par la Communauté de Communes du Pays de Brisach et la Communauté de Communes Essor du Rhin respectivement en date du 05 octobre 2015 et le 21 décembre 2015, disposent d'objectifs cohérents entre eux et complémentaires. Néanmoins, du fait de leur ancienne appartenance à deux SCoT distincts, il a été nécessaire d'apporter un certain nombre de précisions relatives à la définition des objectifs :

Objectif délibération	Quant à l'armature urbaine (hiérarchie des pôles urbains au sein d'un espace donné) : le territoire dispose de trois niveaux, dans l'ordre d'importance décroissant suivant : <ul style="list-style-type: none">• Niveau 1 : Neuf Brisach-Volgelsheim-Biesheim ;• Niveau 2 : Fessenheim-Balgau ;• Niveau 3 : autres communes.
Déclinaison PLUi	Définition d'une armature urbaine dans le PADD (armature davantage détaillée). L'élaboration du PLUi s'appuie de façon transversale sur l'armature urbaine définie.
Objectif délibération	Quant au développement de la zone d'activités de Fessenheim : renforcer la fonction commerciale de Fessenheim avec la possibilité d'accueillir des commerces répondant à des achats réguliers et occasionnels lourds (bricolage, jardinage...) notamment en envisageant la création d'une zone intercommunale « nouvelle génération » à vocation commerciale et tertiaire.
Déclinaison PLUi	La fonction commerciale de Fessenheim est introduite dans l'OAP commerce, au même titre que celle des autres pôles.

2.1.3. Conclusions sur les objectifs de prescription

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la collectivité et listés dans les délibérations de prescription trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

2.2. Justification des choix du PADD

2.2.1. Justification de la hiérarchie urbaine et de l'organisation du territoire

La bande rhénane se tient historiquement en marge du maillage des villes d'Alsace, qui se déploie plus volontiers sur les berges de l'Ill, sur le piémont viticole des Vosges et dans le fond des vallées Vosgiennes. Territoire de forêts, de crues fluviales, puis de glacis militaire, la bande rhénane est d'abord un territoire rural occupé par un maillage de villages. La seule ville est Neuf-Brisach, arrivée sur le tard au XVIII^{ème} siècle au milieu de son contexte rural, mais apportant à la bande rhénane des fonctions centrales qui semblaient jusque-là longtemps absentes le long du Rhin.

La poussée de développement et de transformation économique apportée par la mise en service du grand canal d'Alsace et des usines électriques a considérablement activé la démographie des villages. Leurs tailles et leurs niveaux de services se sont peu à peu différenciés les uns des autres, esquissant une organisation territoriale que le PLUi a pour objectif de canaliser et renforcer. Si le pôle urbain principal est composé par l'agglomération qui peu à peu se dessine autour de Neuf-Brisach-Biesheim-Vogelsheim, une autre polarité urbaine se constitue à Fessenheim, à proximité de la centrale nucléaire et de l'usine électrique. Outre ces deux polarités principales, les diverses fonctions équipant le territoire se sont réparties dans les autres villages afin de desservir le territoire en équipements et en services, plusieurs villages assurant un rôle de relais de services et d'équipements pour les villages voisins.

Afin de comprendre l'organisation du territoire, quelques critères socio-économiques ont permis de caractériser chacun des villages composant le maillage urbain et villageois de Rhin-Brisach.

- 1° Le poids de population (Recensement Général de la Population - INSEE 2013) en raison de la taille critique d'une agglomération permettant de réunir dans un rayon de proximité immédiate un nombre suffisant d'utilisateurs de services du pôle urbain ou villageois ;
- 2°) Le nombre d'entreprises de service (fichier SIRENE 2015 - secteurs transport/restauration/hébergement - services marchands aux entreprises - services marchands aux ménages), qui permet de présumer d'une offre minimale de services, éventuellement propre à se développer dans le futur si nécessaire ;
- 3°) Le nombre d'emplois au lieu de travail, qui constitue un apport supplémentaire non négligeable d'utilisateurs potentiels de services de proximité.

La conjonction de ces trois critères permet de différencier les communes les unes des autres et de déterminer celles dont la vocation dans l'avenir sera de renforcer leur rôle de centre de services.

Confrontées à la réalité du terrain et au maillage des communications routières, ces données permettent de distinguer 4 catégories de communes. Les appellations de pôle pluricommunal et de pôle secondaire sont quant à elles prises en application de l'armature urbaine définie par le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar Rhin Vosges approuvé en décembre 2016 en mis en œuvre effectivement en décembre 2017.

- 1°) **La catégorie regroupant les communes du pôle pluricommunal Neuf-Brisach-Biesheim-Vogelsheim**, composé de trois communes de taille critique équivalente et assurant chacune un rôle complémentaire à celui des 2 autres.
- 2°) **La catégorie correspondant au pôle secondaire de Fessenheim.**
Fessenheim est en beaucoup de points comparables, par son poids démographique et les services qu'elle regroupe, à chacune des communes du pôle pluricommunal. La différence entre les deux catégories tient à la taille critique supérieure apportée dans tous les domaines par la proximité spatiale des trois communes du pôle pluricommunal, ce qui permet de cumuler les poids en population, services, activités, équipements et emplois de chacune d'elles, et de présumer d'une capacité de rayonnement supérieure, en particulier à l'échelle transfrontalière.
- 3°) **La catégorie des villages-relais**, présentant la conjonction de trois caractéristiques quantitatives :
 - une population de 1 000 habitants au moins
 - un ensemble de 25 entreprises de service au moins
 - plus de 100 emplois au lieu de travail... renforcées par leur situation géographique et/ou leur accessibilité.
- 4°) **La catégorie des villages**, dont la vocation est plus clairement limitée au rôle d'accueil résidentiel, et dont les habitants recourent aux services des différents pôles et villages-relais voisins ou proches.

Organisation territoriale Hiérarchie des pôles et villages du Pays Rhin-Brisach		1, population INSEE 2015	2, services en nbre d'entreprises en 2015	3, emplois au lieu de travail en 2013
Pôle pluricommunal	Biesheim	2 546	64	2783
	Volgelsheim	2 512	82	913
	Neuf-Brisach	1 938	104	776
Pôle secondaire	Fessenheim	2 389	72	1742
Villages-relais	Kunheim	1 758	52	1190
	Blodelsheim	1 824	51	203
	Munchhouse	1 574	31	129
	Wolfgantzen	1 054	43	342
	Dessenheim	1 360	29	145
	Hirtzfelden	1 217	40	108
	Algolsheim	1 150	44	350
	Rumersheim-le-Haut	1 111	26	174
Villages	Widensolen	1 190	26	75
	Heiteren	1 044	18	76
	Obersaasheim	1 026	17	70
	Logelheim	832	34	147
	Artzenheim	830	23	56
	Balgau	960	18	114
	Nambsheim	592	10	76
	Durrenentzen	886	19	59
	Rustenhart	846	7	67
	Urschenheim	710	11	35
	Vogelgrun	669	11	96
	Weckolsheim	640	5	37
	Appenwihr	582	11	21
	Baltzenheim	581	18	54
	Roggenhouse	469	12	35
	Hettenschlag	337	8	28
Geiswasser	324	4	19	

Organisation territoriale du Pays Rhin-Brisach

Pôle pluricommunal - centre d'un bassin de proximité étendu. Pôle de services, de commerces, de développement économique, d'accueil résidentiel et d'équipements publics à rayonnement intercommunal et transfrontalier

Pôle secondaire - pôle de proximité pour un bassin de proches villages. Pôle de services, de commerces, d'activité économique, d'accueil résidentiel et d'équipements publics d'intérêt supracommunal

Autres pôles urbains extérieurs au territoire.

- Breisach-am-Rhein (niveau comparable à "pôle pluricommunal" *)
- Ensisheim ("pôle d'ancrage")
- Marckolsheim ("pôle secondaire")
- Muntzenheim ("pôle secondaire")
- Ottmarsheim ("bourg centre")

Villages-relais - villages dotés d'un micropôle de services desservant quelques proches villages. Services et équipements de proximité, accueil résidentiel


Autres villages villages résidentiels sans vocation de polarité Equipements locaux, accueil résidentiel

Balgau et Namsheim présentent un potentiel résidentiel supplémentaire conditionné à l'aménagement de BHNG

Autres villes principales en rive droite du Rhin

 C. de C. du Pays Rhin-Brisach

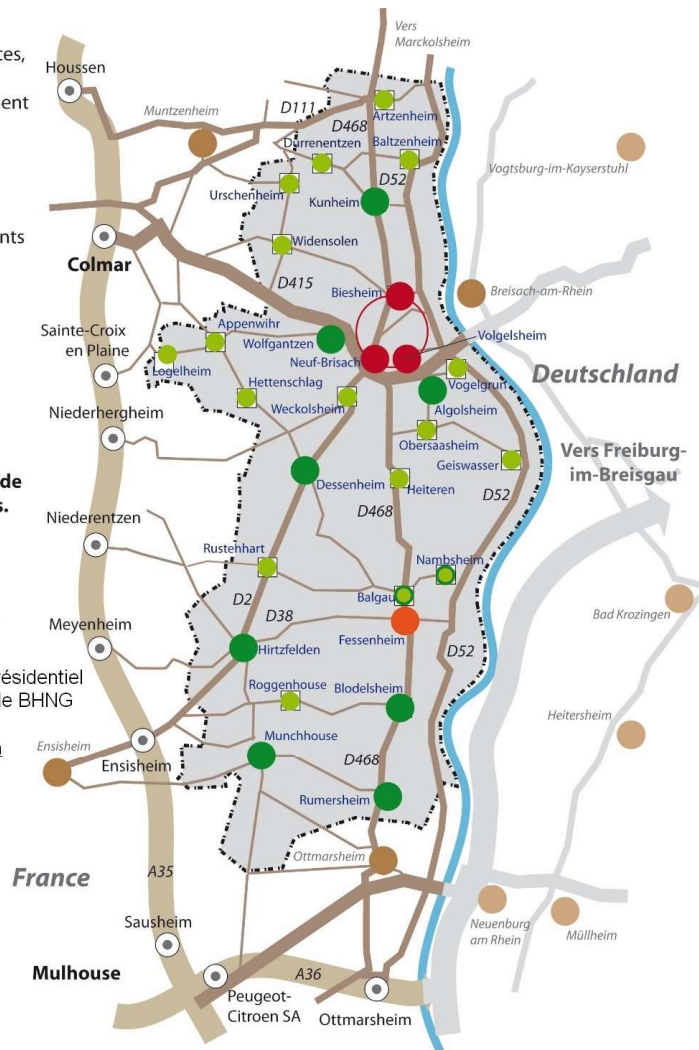
 Autoroute

 Réseau routier

 Echangeurs A35 et A36

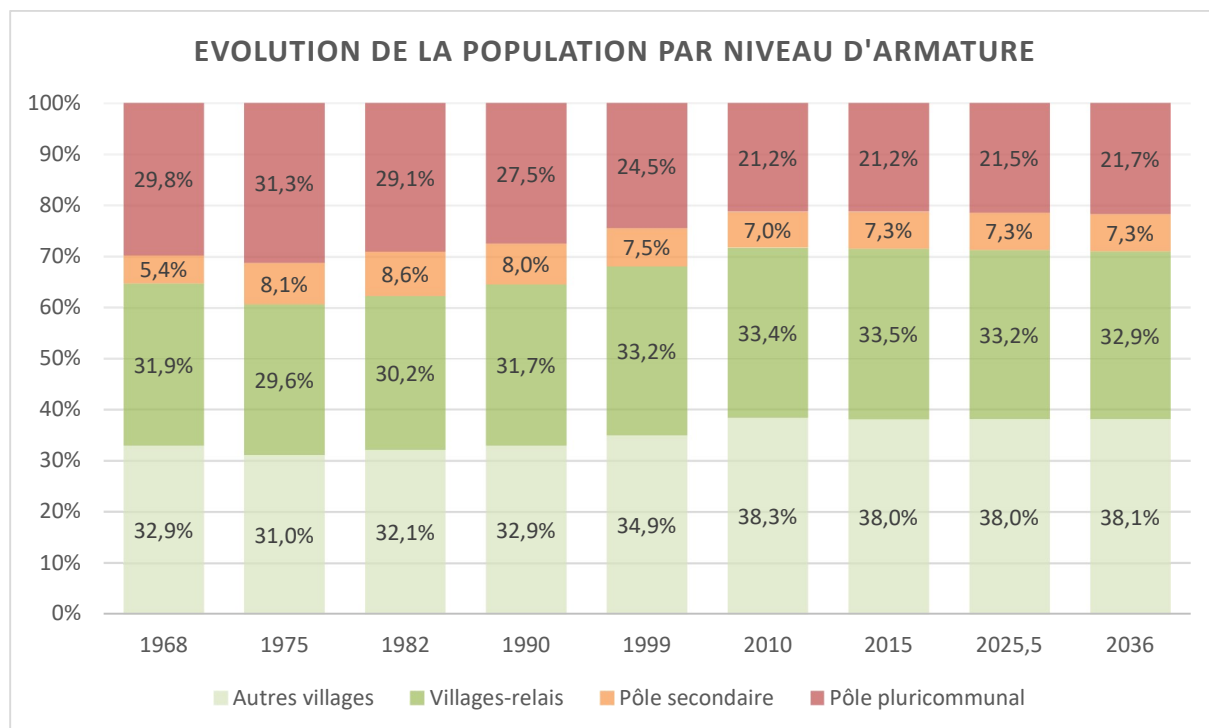
Pour les "autres pôles urbains extérieurs au territoire", les dénominations reprennent celles énoncées par les SCoT des territoires concernés.

* Breisach-am-Rhein est classé au même niveau que le pôle Neuf-Brisach-Biesheim-Vogelsheim dans la carte dite "d'Einsele", qui fait référence pour l'armature urbaine du Rhin Supérieur.



2.2.2. Justification de l'équilibrage démographique territorial

Concernant le poids démographique par niveau d'armature, le graphique suivant permet d'illustrer la logique retenue dans le PLUi :



Ce graphique illustre l'évolution dans le temps du poids démographique des différents niveaux d'armature par rapport à la population totale du territoire. Les données de 1968 à 2015 sont celles de l'INSEE, les données de 2025 et 2036 correspondent aux projections du PLUi.

On constate que depuis 1975, le poids démographique des villages et villages-relais n'a cessé d'augmenter passant de 60,6% en 1975 à 71,5% en 2015.

Cette augmentation du poids des villages s'est faite au détriment du poids des pôles urbains, qui sont passés de 35,2% en 1968 à 28,5%.

Cette logique constatée sur plus de 40 ans ne saurait être brutalement inversée par le PLUi sans déséquilibrer fortement l'organisation du territoire. Au contraire, le PLUi mise sur un rééquilibrage progressif de l'armature urbaine territoriale visant dans un premier temps à stabiliser la situation actuelle (c'est-à-dire celle du recensement INSEE 2015).

Ainsi, le PLUi prévoit de stabiliser le poids démographique des pôles urbains aux alentours de 29% et celui des villages à environ 71%. Il appartiendra aux documents de planification suivants de tirer le bilan de cette politique, et d'analyser l'opportunité d'engager des démarches supplémentaires visant au renforcement des pôles urbains.

De façon générale, il est ici nécessaire de rappeler que le territoire du Pays Rhin-Brisach est essentiellement rural, de fait il faut nuancer le rôle de centralité des communes considérées comme pôles urbains. En effet, ce territoire n'est pas marqué par un modèle « centre-périphérie » mais plutôt sur un modèle équilibré, soutenu par des centralités locales (appelées villages-relais dans le PLUi).

2.2.3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Préambule

Le Code de l'Urbanisme demande au Rapport de Présentation du PLU de s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques. Ces prévisions démographiques constituent le point de départ du calcul des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les paragraphes suivants visent ainsi à développer une méthode chiffrée et justifiée qui, partant d'un horizon démographique, aboutit à des besoins fonciers à inscrire dans le PLUi.

Cette étape visant à définir des besoins réalistes et justifiés prend aujourd'hui une place centrale dans la procédure d'élaboration d'un PLU(i).

Pourtant, on rappellera ici que l'aménagement du territoire n'est pas une science exacte, mais une pratique humaine. Une pratique qui est ponctuée d'aléas, d'opportunités et de logiques qui sont pour certains, ni chiffrables, ni prédictibles. Dès lors, il convient de nuancer l'importance donnée actuellement aux « objectifs chiffrés » dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, entre un modèle mathématique et abstrait de projection démographique, et la réalité du terrain, une marge d'adaptation doit rester possible. De fait, les besoins fonciers évalués par la méthode chiffrée constituent des ordres de grandeurs qui doivent nécessairement être adaptés localement dans le zonage (tenir compte des contraintes, respecter les unités foncières et la cohérence d'ensemble de chaque secteur d'extension notamment en fonction de leur aménagement, veiller à l'accessibilité et à la desserte des secteurs, etc.).

Par ailleurs, l'importance toujours grandissante donnée aux chiffres, aux surfaces, aux tailles des parcelles, aux densités urbaines, etc. ne doit pas faire oublier que la qualité de vie dépend de nombreux autres facteurs : qualité des espaces publics, proximité des services et équipements, vie associative et sociale, trame verte urbaine, etc.

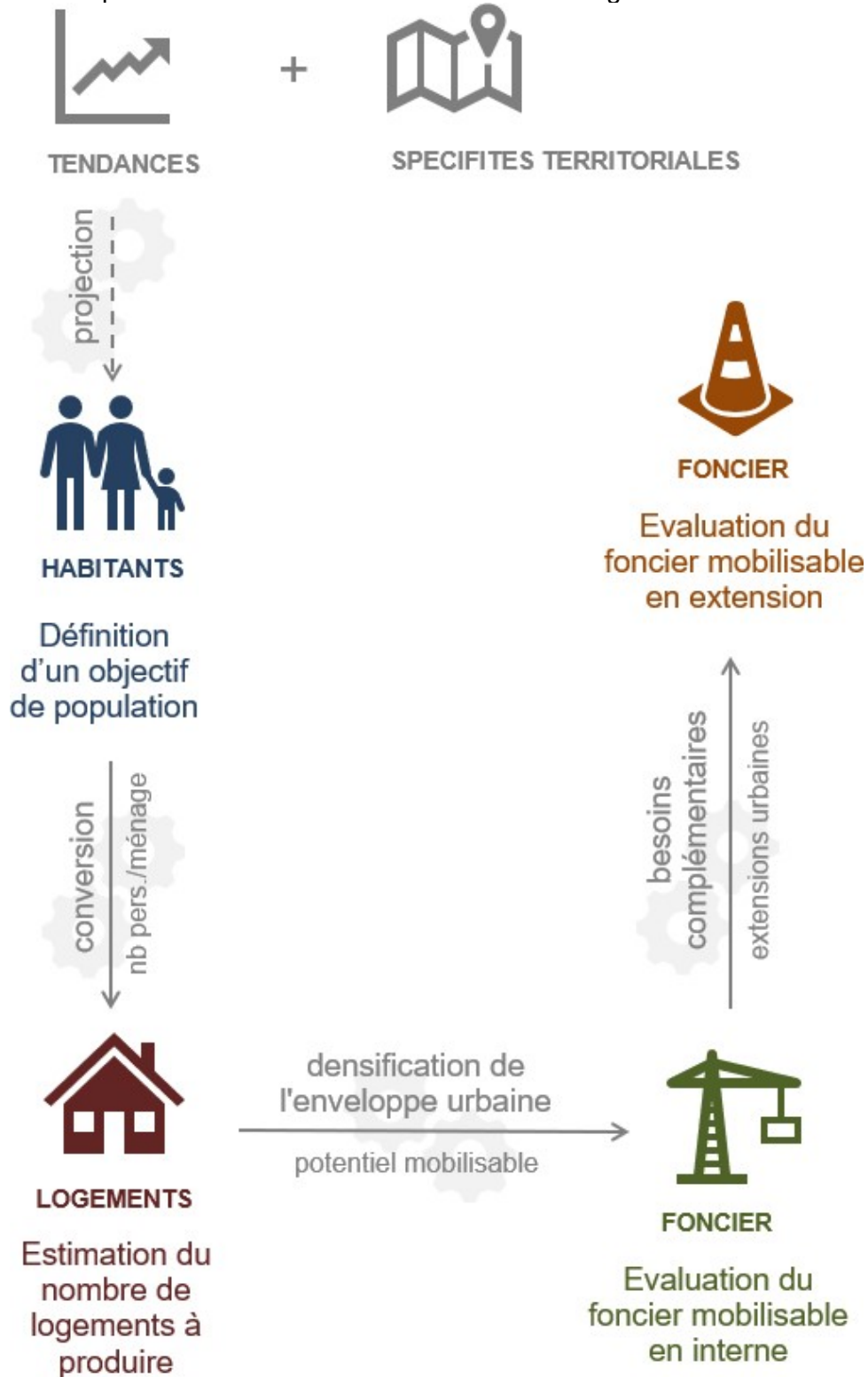
Au final, si une estimation chiffrée et réaliste des besoins s'avère indispensable, il ne faut pas oublier qu'un PLU est d'abord un projet de territoire qui ne se limite pas à un simple modèle technique. Dès lors, il est important de veiller à ce que l'urbanisme ne se cantonne pas à une vision mathématisante. Bien au contraire, les approches chiffrées, qualitatives, et de terrain doivent converger pour atteindre un même objectif : un territoire en mouvement où la préservation et l'amélioration de la qualité et du cadre de vie pour les habitants et usagers actuels et futurs, et un souci constant de gestion économe, adaptée et intelligente des surfaces urbaines nécessaires vont de pair.

Présentation de la méthode

La méthode développée dans les paragraphes suivants consiste à analyser les tendances observées récemment et à tenir compte des spécificités territoriales afin de définir un objectif de population à l'horizon du PLUi.

Cet objectif démographique est alors converti en une estimation du nombre de logements à produire. Ce nombre tient compte des besoins de la population actuelle et des besoins des nouveaux arrivants.

Les dernières étapes s'attachent à convertir les besoins en logements en foncier à mobiliser.



Etape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à fixer la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2015, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date d'arrivée retenue ici est 2036, en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie du SCoT Colmar Rhin Vosges et elle permet la mise en place d'une politique foncière phasée dans le temps et dans l'espace.

Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Les différentes tendances utilisées pour cette étude se basent sur des périodes intercensitaires différentes, ou parfois sur une double période intercensitaire. On appelle période intercensitaire le temps passé entre deux recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

1. L'avant dernière période intercensitaire : 1999-2010
2. La dernière période intercensitaire : 2010-2015
3. La double période intercensitaire : 1999-2010

Le tableau synthétise pour chaque niveau de l'armature urbaine le nombre d'habitants gagnés et le rythme démographique mesuré selon les trois tendances retenues.

	Pôle pluricommunal	Pôle secondaire	Villages-relais	Autres villages
Tendance 1 1999-2010	- 29 habitants - 0,04% TCAM*	+ 179 habitants + 0,75% TCAM*	+ 1 470 habitants + 1,34% TCAM*	+ 2 597 habitants + 2,16% TCAM*
Tendance 2 2010-2015	+ 131 habitants + 0,38% TCAM*	+ 113 habitants + 0,97% TCAM*	+ 223 habitants + 0,41% TCAM*	+ 115 habitants + 0,18% TCAM*
Tendance 3 1999-2015	+ 102 habitants + 0,09% TCAM*	+ 292 habitants + 0,82% TCAM*	+ 1 693 habitants + 1,05% TCAM*	+ 2 712 habitants + 1,54% TCAM*

* TCAM : taux de croissance annuel moyen

Pôle pluricommunal

Pour le Pôle pluricommunal, la Tendance 1 (1999-2010) correspond globalement à une stagnation de la population. La Tendance 2 (2010-2015), au contraire, illustre la récente reprise de la dynamique constructive et démographique.

Pôle secondaire

Le Pôle secondaire connaît un développement démographique fort et en accélération : 0,75% de croissance annuelle moyenne pour la Tendance 1, puis 0,97% pour la Tendance 2.

Villages-relais

Les villages-relais ont connu une forte croissance durant la Tendance 1 : 1,34% de croissance annuelle moyenne. La période récente a vu cette croissance ralentir à 0,41%.

Autres villages

Enfin les autres villages présentent un profil similaire aux villages-relais, bien qu'encore plus accentué. C'est-à-dire une croissance très forte entre 1999 et 2010 (2,16% annuel), puis un ralentissement entre 2010 et 2015 (0,18% annuel).

Etape 3 : projeter les tendances récentes

Nota bene :

Les projections démographiques ont été établies en respectant les différents niveaux de l'armature urbaine du PLUi. Ainsi, tous les objectifs chiffrés contenus dans le PLUi sont déclinés à l'intérieur de chaque niveau d'armature.

Seul l'objectif de densification est décliné au niveau de l'intercommunalité dans sa globalité (voir le point 9 qui traite spécifiquement de la densification).

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2036 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants.

Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :

Pôle pluricommunal

Rappel : le pôle pluricommunal compte 6 996 habitants en 2015 (chiffre INSEE).

		POPULATION		
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1				
1999	2010	-0,04%	6 940	-56
Tendance 2				
2010	2015	0,38%	7 574	578
Tendance 3				
1999	2015	0,09%	7 132	136

La projection de la Tendance 1 revient globalement à stabiliser la population aux alentours de 6 940 habitants. Tandis que les Tendances 2 et 3 tablent sur des hausses de population de 578 ou 136 habitants.

Pôle secondaire

Rappel : le pôle secondaire compte 2 389 habitants en 2015 (chiffre INSEE).

POPULATION					
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab	
				2015	2036
Tendance 1					
1999	2010	0,75%	2 793	404	
Tendance 2					
2010	2015	0,97%	2 928	539	
Tendance 3					
1999	2015	0,82%	2 835	446	

Les trois tendances tablent sur un nombre d'habitants en 2036 allant de 2 793 à 2835.

Villages-relais

Rappel : les villages-relais comptent 11 032 habitants en 2015 (chiffre INSEE).

POPULATION					
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab	
				2015	2036
Tendance 1					
1999	2010	1,34%	14 583	3 551	
Tendance 2					
2010	2015	0,41%	12 020	988	
Tendance 3					
1999	2015	1,05%	13 728	2 696	

Les trois tendances tablent sur un nombre d'habitants en 2036 allant de 12 020 à 13 278.

Autres villages

Rappel : les autres villages comptent 12 518 habitants en 2015 (chiffre INSEE).

POPULATION					
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab	
				2015	2036
Tendance 1					
1999	2010	2,16%	19 603	7 085	
Tendance 2					
2010	2015	0,18%	13 013	495	
Tendance 3					
1999	2015	1,54%	17 247	4 729	

Les trois tendances tablent sur un nombre d'habitants en 2036 allant de 13 013 à 19 603.

Etape 4 : définir un scénario politique

Arrivé à ce stade, il importe d'apporter un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs (rappelons ici les avertissements méthodologiques que l'INSEE indique sur son site à ce sujet, notamment en termes de comparabilité des données et d'extrapolation dans le temps) et ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement.

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire et d'en mesurer les impacts.

C'est pourquoi, on ne peut pas se contenter des tendances observées. Aussi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

Pôle pluricommunal

		POPULATION		
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	
Scénario PLUi Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	

Après une période de stagnation démographique (1999-2010), le pôle pluricommunal connaît une reprise démographique.

Le scénario retenu par le PLUi vise à accompagner et renforcer cette reprise, afin d'asseoir le rôle démographique du pôle pluricommunal (tout en relativisant la croissance des villages).

Il s'agit ici, conformément aux orientations du SCoT, d'affirmer le rôle démographique des pôles urbains de l'armature urbaine.

Le scénario retenu est donc le suivant : un taux de croissance annuel moyen de 0,71%, soit une augmentation d'environ 1 121 habitants à l'horizon 2036.

Pôle secondaire

	POPULATION		
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446
Scénario PLUi Pôle second.	0,61%	2 714	325

Le pôle secondaire connaît une importante croissance démographique, qui s'est encore accélérée récemment.

Le scénario retenu dans le PLUi mise sur un ralentissement de cette croissance démographique, notamment eu égard aux mutations économiques que va connaître le territoire.

Ainsi, le PLUi propose de modérer le taux de croissance annuel (qui était de 0,82% entre 1999 et 2015) à 0,61%. On attend ainsi un gain d'environ 325 habitants d'ici 2036.

Villages-relais

	POPULATION		
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696
Scénario PLUi Villages relais	0,52%	12 301	1 269

Les villages-relais ont connu un développement démographique important entre 1999 et 2015 avec 1,05% de croissance moyenne annuelle.

Le scénario du PLUi, visant à redonner du poids démographique aux pôles urbains, passe nécessairement par une modération de la croissance démographique des villages.

Ainsi, les efforts de modération tablent sur un ralentissement de moitié de la croissance démographique passée : le taux retenu par le scénario PLUi étant de 0,52% de croissance annuelle moyenne d'ici 2036.

Cet effort de modération illustre bien la volonté de la collectivité de renforcer les pôles urbains et de lutter contre l'étalement urbain périphérique.

Autres villages

		POPULATION		
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1	1999 2010	2,16%	19 603	7 085
Tendance 2	2010 2015	0,18%	13 013	495
Tendance 3	1999 2015	1,54%	17 247	4 729
Scénario PLUi	Autres villag.	0,61%	14 223	1 705

Les autres villages ont connu un essor démographique encore plus important, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,54% entre 1999 et 2015.

A nouveau, le scénario du PLUi vise à appuyer le rôle démographique des pôles urbains, et contrebalancer l'importante croissance des villages.

C'est pourquoi un important effort de modération est fait sur les autres villages : le taux de croissance annuel moyen retenu d'ici 2036 est de 0,61% (soit un taux 2,5 fois inférieur à celui mesuré ces 15 dernières années).

Conclusion sur le scénario retenu :

Ainsi, en choisissant de modérer fortement la croissance des villages-relais et des autres villages, tout en appuyant la démographie des pôles urbains, le scénario retenu dans le PLUi concrétise les orientations du SCoT et les exigences légales qui tendent bien vers un renforcement des pôles urbains et une lutte contre l'étalement urbain périphérique.

Si on raisonne à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal, le taux de croissance annuel moyen global est de 0,60%.

Etape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

En France, de façon générale, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

De plus, les densités urbaines et les typologies de logements imposées par le SCoT vont de fait induire une réduction de la taille moyenne des logements, ce qui risque d'amplifier la diminution de la taille des ménages.

Ainsi, en tenant compte des tendances observées dans le passé et des fonctions dans l'armature urbaine, le scénario du PLUi retient les nombres de personnes par ménage suivant d'ici 2036 (il s'agit d'estimations qui tiennent compte de la tendance passée de ce critère, des différences de vieillissement de la population prévisible selon les strates et des efforts de densifications attendus selon les strates qui au travers des typologies d'habitat à mettre en œuvre influenceront sur l'évolution du critère) :

	Nombre de pers./ménage estimés en 2036
Pôle pluricommunal	2,10
Pôle secondaire	2,20
Villages-relais	2,30
Autres villages	2,30

Pôle pluricommunal

	POPULATION			LOGMTS
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	-27
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	275
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	65
Scénario PLUi Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	534
				2,10 pers/ménage

Le scénario retenu par le PLUi mise sur la création de 534 logements pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2036 dans le pôle pluricommunal.

Pôle secondaire

	POPULATION			LOGMTS
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404	184
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539	245
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446	203
Scénario PLUi Pôle second.	0,61%	2 714	325	148
				2,20 pers/ménage

Le scénario retenu par le PLUi mise sur la création de 148 logements pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2036 dans le pôle secondaire.

Villages-relais

	POPULATION			LOGMTS
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551	1 544
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988	430
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696	1 172
Scénario PLUi Villages relais	0,52%	12 301	1 269	552
				2,30 pers/ménage

Le scénario retenu par le PLUi mise sur la création de 552 logements pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2036 dans les villages-relais.

Autres villages

	POPULATION			LOGMTS
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2010	2,16%	19 603	7 085	3 081
Tendance 2 2010 2015	0,18%	13 013	495	215
Tendance 3 1999 2015	1,54%	17 247	4 729	2 056
Scénario PLUi Autres villag.	0,61%	14 223	1 705	741
				2,30 pers/ménage

Le scénario retenu par le PLUi mise sur la création de 741 logements pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2036 dans les autres villages.

Conclusion sur les logements à créer pour accueillir les nouveaux habitants

Le PLUi table sur la création de 1 975 logements sur l'ensemble de l'intercommunalité pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2036.

Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour loger la population actuelle} = \frac{\text{Nombre d'habitants actuels}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}} - \text{Nombre de résidences principales actuelles}$$

Le tableau suivant applique la formule par niveau dans l'armature urbaine :

	Nombre d'habitants 2015	Nombre de résidences principales 2015	Nombre de pers./ménage estimés en 2036	Besoins en logements pour la population actuelle
Pôle pluricommunal	6 996	2 944	2,10	387
Pôle secondaire	2 389	975	2,20	111
Villages-relais	11 032	4 351	2,30	446
Autres villages	12 518	4 888	2,30	555

Ces logements à créer correspondent aux besoins de la population actuelle du territoire et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection étudiée.

Pôle pluricommunal

	POPULATION			LOGEMENTS	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	-27	387
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	275	387
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	65	387
Scénario PLUi Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	534	387
				2,10 pers/ménage	

Le desserrement des ménages induit un besoin de 387 logements pour la population actuelle du pôle pluricommunal.

Pôle secondaire

	POPULATION			LOGEMENTS	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404	184	111
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539	245	111
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446	203	111
Scénario PLUi Pôle second.	0,61%	2 714	325	148	111
				2,20 pers/ménage	

Le desserrement des ménages induit un besoin de 111 logements pour la population actuelle du pôle secondaire.

Villages-relais

	POPULATION			LOGEMENTS	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551	1 544	446
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988	430	446
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696	1 172	446
Scénario PLUi Villages relais	0,52%	12 301	1 269	552	446
				2,30 pers/ménage	

Le desserrement des ménages induit un besoin de 446 logements pour la population actuelle des villages-relais.

Autres villages

	POPULATION			LOGEMENTS	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2010	2,16%	19 603	7 085	3 081	555
Tendance 2 2010 2015	0,18%	13 013	495	215	555
Tendance 3 1999 2015	1,54%	17 247	4 729	2 056	555
Scénario PLUi Autres villag.	0,61%	14 223	1 705	741	555
				2,30 pers/ménage	

Le desserrement des ménages induit un besoin de 555 logements pour la population actuelle des autres villages.

Conclusion sur les logements pour tenir compte du desserrement des ménages

Le PLUi table sur la création de 1 498 logements sur l'ensemble de l'intercommunalité pour tenir compte des besoins de la population actuelle.

Etape 7 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

Avant de pouvoir calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il faut d'abord retrancher la part de logements vacants qui pourraient être remobilisés.

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.

Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 5%, 6% voire 7%.

- La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

Le tableau suivant rappelle les taux de vacance constatés par l'INSEE et présentent les objectifs de réduction de la vacance à l'horizon 2036 :

	Taux de vacance mesuré par l'INSEE en 2015	Taux de vacance théorique en 2015	Objectif : Nombre de logements vacants à remobiliser d'ici 2036
Pôle pluricommunal	10,5%	10,0%	65
Pôle secondaire	5,9%	5,0%	10
Villages-relais	5,6%	5,0%	43
Autres villages	6,1%	5,0%	76

Le pôle pluricommunal présente un parc fortement touché par la vacance. Cette vacance est notamment structurelle, marquée par les logements « hors marché » de Neuf-Brisach et de Volgselsheim. Dès lors il n'apparaît pas réaliste de réussir à résorber fortement cette vacance pendant la durée de vie du PLUi.

Les autres niveaux de l'armature urbaine présentent des taux de vacance bas. Il apparaît crédible qu'une fois les futurs logements réalisés, en 2036, les taux de vacance se stabilisent aux alentours des 5%.

NB : au-delà des aspects quantitatifs, des études qualitatives ont été menées commune par commune afin de décrire et d'estimer au mieux la vacance effective.

Etape 8 : calculer le nombre total de logements à créer

Au final, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

Pôle pluricommunal

	POPULATION			LOGEMENTS			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	-27	387	-65	295
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	275	387	-65	597
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	65	387	-65	387
Scénario PLUi Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	534	387	-65	856
				2,10 personnes par ménage			

Ainsi, le scénario retenu table sur la création d'un total de 856 logements d'ici 2036 dans le pôle pluricommunal.

Pôle secondaire

	POPULATION			LOGEMENTS			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404	184	111	-10	285
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539	245	111	-10	346
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446	203	111	-10	304
Scénario PLUi Pôle second.	0,61%	2 714	325	148	111	-10	249
				2,20 personnes par ménage			

Ainsi, le scénario retenu table sur la création d'un total de 249 logements d'ici 2036 dans le pôle secondaire.

Villages-relais

	POPULATION			LOGEMENTS			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551	1 544	446	-43	1 946
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988	430	446	-43	832
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696	1 172	446	-43	1 575
Scénario PLUi Villages relais	0,52%	12 301	1 269	552	446	-43	954
2,30 personnes par ménage							

Ainsi, le scénario retenu table sur la création d'un total de 954 logements d'ici 2036 dans les villages-relais.

Autres villages

	POPULATION			LOGEMENTS			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2010	2,16%	19 603	7 085	3 081	555	-76	3 559
Tendance 2 2010 2015	0,18%	13 013	495	215	555	-76	694
Tendance 3 1999 2015	1,54%	17 247	4 729	2 056	555	-76	2 535
Scénario PLUi Autres villag.	0,61%	14 223	1 705	741	555	-76	1 220
2,30 personnes par ménage							

Ainsi, le scénario retenu table sur la création d'un total de 1 220 logements d'ici 2036 dans les autres villages.

Conclusion sur le total de logements à produire d'ici 2036

Le PLUi table sur la production de 3 279 logements d'ici 2036 sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Etape 9 : évaluation du potentiel foncier effectivement mobilisable dans l'enveloppe urbaine

• Préambule – cartographie des parcelles vides

Une fois le nombre total de logements à prévoir connu, il s'agit d'analyser le tissu urbain existant afin d'approcher le nombre de logements réalisables à l'intérieure de l'enveloppe urbaine existante (soit le T0 réalisé selon le cahier des charges du SCoT Colmar Rhin Vosges sur l'ensemble des 29 communes du PLUi).

Ainsi, sur l'ensemble du territoire, une étude visant à qualifier et à quantifier les vides exploitables a été menée.

Le document « 1.b.1. Atlas du potentiel de densification de l'enveloppe T0 » présente les 29 cartographies de qualification des parcelles non-bâties au sein des enveloppes T0 du SCoT.

Ces cartes reprennent l'ensemble des parcelles vides, contrairement à l'analyse chiffrée qui va suivre, et qui se concentre sur les parcelles urbanisables à des fins d'habitat en densification (c'est-à-dire les vides en zones UA et UB du PLUi).

Ce travail d'analyse du potentiel foncier mobilisable a permis de tirer les principaux enseignements suivants :

- De nombreuses parcelles qui apparaissent cadastralement vides font l'objet de contraintes qui tendent à limiter, voire à bloquer leur mobilisation potentielle dans le cadre du PLUi.
- Les parcelles vides *a priori* pas ou peu contraintes, considérées comme mobilisables dans le cadre du PLUi, sont la plupart du temps éparses et de faibles superficies. Dès lors, il n'est pas imaginable de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension.
- Enfin, d'une commune à l'autre la répartition des parcelles vides varie du tout au tout, même au sein des niveaux d'armature urbaine.

- **Les parcelles vides non-dévolues à l'habitat**

Une fois l'ensemble des parcelles vides repérées, il s'agit dans un premier temps de soustraire à ce total les parcelles qui n'ont pas vocation à être urbanisées à des fins d'habitat dans le PLUi.

Ces parcelles ont été réparties dans les classes suivantes :

Équipement	Sont reprises dans cette classes les parcelles vides du T0 qui correspondent à des parcelles vouées à des équipements publics et à des installations publiques (terrains de sport, parkings, etc.).
Autre artificialisation	Il s'agit des parcelles qui servent d'accès, de desserte, de circulation ou de stationnement, parfois aussi de stockage. Elles ne présentent de fait pas de potentiel.

Parcelles vides du T0 non-dévolues à l'habitat :

	Surfaces (ha)
Équipement	14,2
Autre artificialisation	17,0
Total	31,2

Ainsi, un total de 31,2 ha de parcelles vides comprises dans l'enveloppe urbaine T0 (et dans les zones UA et UB du PLUi) ne sont pas dévolues à l'habitat, ou sont déjà artificialisées.

- **Les parcelles vides dévolues à l'habitat**

Une fois les parcelles non-dévolues à l'habitat soustraites, il s'agit de caractériser les vides restants afin de pouvoir estimer au mieux le potentiel foncier effectivement mobilisable au sein du T0 pour de l'habitat.

Il s'agit d'analyser le potentiel foncier en termes de contraintes pouvant freiner la mobilisation des parcelles encore vides.

Cinq critères pouvant freiner la mobilisation des parcelles ont été retenus. A chacun de ces critères est associé un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Une contrainte qui rend une parcelle inconstructible se voit associée un coefficient de « 0% », tandis qu'une contrainte faible présente un coefficient proche de « 100% ».

Ces critères ont été définis lors de séance de travail avec les élus communaux. Les cartographies de vies ont fait l'objet de plusieurs allers-retours avec chaque commune.

Critère	Définition	Coefficient de pondération
Projets réalisés, en cours ou déposés	Il s'agit des parcelles qui apparaissent encore cadastralement vides, mais qui sont en réalité : <ul style="list-style-type: none"> • Soit support d'une ou plusieurs constructions (réalisée(s) après la date d'établissement du T0 ; • Soit support d'un permis de construire déposé (après la date d'établissement du T0). 	0% *
Rétention connue	Il s'agit de parcelles sur lesquelles des cas de rétention foncière spécifiques sont connus. Ces parcelles ont été identifiées suite à un travail avec les élus. La rétention foncière est souvent la résultante d'indivisions, de successions, de projets avortés ; problématiques privées que le PLUi, document public, ne saurait davantage détailler.	0%
Peu exploitable	Cette catégorie retient des parcelles qui, de par leur forme, leur géométrie ou leur enclavement paraissent difficilement mobilisables.	0%
Espace vert	Il s'agit de parcelles et de terrains qui sont actuellement occupés par des jardins ou des vergers. On les retrouve principalement dans les quartiers urbains peu denses et spontanés. La majorité de ces jardins sont inclus dans une unité foncière qui comprend déjà une ou plusieurs constructions. On estime que 15% de ces jardins pourraient être mobilisées pendant la durée de vie du PLUi.	15%
Vide exploitable	Il s'agit de parcelles qui ne présentent a priori pas ou peu de contraintes et qui pourraient de fait être mobilisées pendant la durée de vie du PLU.	100%

* : ces parcelles font l'objet d'un traitement spécifique dans un aparté situé en toute fin de la présente démonstration chiffrée

Parcelles vides du T0 dévolues à l'habitat :

	Surface brute (ha)	Coefficient de pondération	Surface a priori mobilisable (ha)
Projets	36,0	0%	0,0
Rétention connue	4,3	0%	0,0
Peu exploitable	5,7	0%	0,0
Espace vert	53,5	15%	8,0
Vide exploitable	73,0	100%	73,0
Total	172,4	-	81,0

Potentiel de densification

Ainsi, en tenant compte des différentes contraintes qui affectent les parcelles vides, les zones UA et UB comprises dans le T0 du PLUi offrent un potentiel de densification urbaine d'environ 81 ha.

- **Évaluation du nombre de logement effectivement réalisable en densification**

Le travail d'analyse urbaine du territoire comprend un volet spécifiquement dévolu à l'évaluation du potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitats à l'intérieur de l'enveloppe urbaine T0.

Ce travail d'analyse a abouti sur un potentiel foncier effectivement mobilisable d'environ 81 hectares. Il s'agit du potentiel foncier mobilisable pour densifier l'enveloppe urbaine T0.

La présente étape a pour objectif d'estimer le nombre de logements réalisables en urbanisant ce potentiel de densification.

Lorsqu'il s'agit d'estimer des besoins en extension, le calcul est simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension.

De fait, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non-adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il n'est guère imaginable de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension. Ainsi, afin d'estimer le nombre de logements réalisables en densification, l'approche proposée ici revient à étudier la morphologie urbaine existante dans la commune et à tirer de cette observation une densité théoriquement réalisable en densification.

Il est important de noter que cette densité urbaine en densification ne constitue pas un objectif à atteindre pour le PLU, mais simplement une donnée de calcul permettant d'estimer le nombre de logements réalisables en densification.

Le tableau suivant présente les densités moyennes en logements par hectare des communes de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach :

- Le nombre de logements correspond au nombre de résidences principales donné par l'INSEE en 2015.
- La surface urbaine effective correspond à la somme des surfaces des parcelles surbâties dans les secteurs urbains à vocation d'habitat.
- La densité nette est le rapport entre les deux premières colonnes.

	Nombre de résidences principales (RP INSEE 2015)	Surface urbaine effective pour l'habitat (en ha)	Densité nette (log/ha)
Algolsheim	438	35,2	12,4
Appenwihr	243	19,7	12,3
Artzenheim	314	29,4	10,7
Balgau	367	40,7	9,0
Baltzenheim	223	17,5	12,7
Biesheim	1 044	61,2	17,1
Blodelsheim	751	65,5	11,5
Dessenheim	502	42,9	11,7
Durrenentzen	341	32,9	10,4
Fessenheim	975	85,2	11,4
Geiswasser	122	17,3	7,1
Heiteren	427	42,5	10,0
Hettenschlag	126	22,9	5,5
Hirtzfelden	464	41,9	11,1
Kunheim	681	53,4	12,8
Logelheim	313	31,3	10,0
Munchhouse	646	54,6	11,8
Nambsheim	233	27,4	8,5
Neuf-Brisach	862	18	47,9
Obersaasheim	402	37,2	10,8
Roggenhouse	187	18,7	10,0
Rumersheim-le-Haut	436	45,3	9,6
Rustenhart	334	42	8,0
Urschenheim	269	28,4	9,5
Vogelgrun	273	18,3	14,9
Volgelsheim	1038	58	17,9
Weckolsheim	234	19,8	11,8
Widensolen	480	38,5	12,5
Wolfgangtzen	433	33,6	12,9
Total	13 158,0	1 079,3	12,2

Densité urbaine effectivement mesurée sur le territoire

Ainsi, la densité urbaine effectivement mesurée sur le territoire est d'environ 12,2 log/ha.

D'après les études menées sur les communes, et plus particulièrement les différentes analyses des parcelles vides, il apparaît vraisemblable que cette densité observée de 12,2 log/ha se retrouvera également en moyenne sur les 81 ha de potentiel de densification.

Nombre de logements réalisables en densification

Ainsi, on peut estimer que les 81 ha de foncier mobilisable en interne représentent un potentiel d'environ 988 logements réalisables en densification. Soit environ 30% des 3 279 logements à réaliser d'ici 2036 sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, les résultats de ces analyses ont conduit la Communauté de Communes à se fixer l'objectif suivant :

Objectif de densification retenu

L'objectif de densification des enveloppes urbaines existantes dans le PLUi vise à réaliser, à l'échelle de l'intercommunalité, environ 30% des logements à produire à l'intérieur des enveloppes urbaines T0.

Le reliquat des logements à produire devra être réalisé en extensions des enveloppes urbaines.

À retenir

Ainsi, si tous autres les objectifs chiffrés contenus dans le PLUi sont déclinés à l'intérieur de chaque niveau d'armature, l'objectif de densification est quant à lui décliné au niveau de l'intercommunalité dans sa globalité.

Ceci s'explique par les importantes disparités en termes de quantité et de disponibilité des vides d'une commune à l'autre.

Dans les développements suivants, les tableaux justificatifs présenteront néanmoins des chiffres de densification par niveau d'armature. Ces chiffres ne constituent en rien des objectifs mais viennent seulement illustrer la cohérence logique et mathématique de la démonstration.

Le seul objectif chiffré que se fixe la collectivité en termes de densification est bien la réalisation d'environ 30% des logements à produire à l'intérieur des enveloppes urbaines, et cela à l'échelle intercommunale.

Pôle pluricommunal

	POPULATION			LOGEMENTS					
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	30% en densification	70% en extension
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	-27	387	-65	295	89	207
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	275	387	-65	597	179	418
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	65	387	-65	387	116	271
Scénario PLUi Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	534	387	-65	856	257	599
				2,10 personnes par ménage					

Pour le pôle pluricommunal, le scénario retenu nécessite la réalisation de 599 logements en extension.

Les 257 logements à réaliser en densification seront répartis à l'échelle de l'intercommunalité au sein du potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes T0.

Pôle secondaire

	POPULATION			LOGEMENTS					
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	30% en densification	70% en extension
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404	184	111	-10	285	86	200
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539	245	111	-10	346	104	242
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446	203	111	-10	304	91	213
Scénario PLUi Pôle second.	0,61%	2 714	325	148	111	-10	249	75	174
				2,20 personnes par ménage					

Pour le pôle secondaire, le scénario retenu nécessite la réalisation de 174 logements en extension.

Les 75 logements à réaliser en densification seront répartis à l'échelle de l'intercommunalité au sein du potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes T0.

Villages-relais

	POPULATION			LOGEMENTS					
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	30% en densification	70% en extension
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551	1 544	446	-43	1 946	584	1 362
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988	430	446	-43	832	250	582
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696	1 172	446	-43	1 575	472	1 102
Scénario PLUi Villages relais	0,52%	12 301	1 269	552	446	-43	954	286	668
				2,30 personnes par ménage					

Pour les villages-relais, le scénario retenu nécessite la réalisation de 668 logements en extension.

Les 286 logements à réaliser en densification seront répartis à l'échelle de l'intercommunalité au sein du potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes T0.

Autres villages

	POPULATION			LOGEMENTS					
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	30% en densification	70% en extension
Tendance 1 1999 2010	2,16%	19 603	7 085	3 081	555	-76	3 559	1 068	2 491
Tendance 2 2010 2015	0,18%	13 013	495	215	555	-76	694	208	486
Tendance 3 1999 2015	1,54%	17 247	4 729	2 056	555	-76	2 535	760	1 774
Scénario PLUi Autres villag.	0,61%	14 223	1 705	741	555	-76	1 220	366	854
				2,30 personnes par ménage					

Pour les villages-relais, le scénario retenu nécessite la réalisation de 854 logements en extension.

Les 366 logements à réaliser en densification seront répartis à l'échelle de l'intercommunalité au sein du potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes T0.

Conclusion sur la répartition des logements à réaliser

L'objectif de densification des enveloppes urbaines existantes dans le PLUi vise à réaliser, à l'échelle de l'intercommunalité, environ 30% des logements à produire à l'intérieur des enveloppes urbaines T0.

Ainsi, le PLUi estime qu'un total d'environ 984 logements pourront être réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines T0.

Le reliquat des logements à produire devra être réalisé en extensions des enveloppes urbaines :

- Pôle pluricommunal : 599 logements en extension
- Pôle secondaire : 174 logements en extension
- Villages-relais : 668 logements en extension
- Autres villages : 854 logements en extension

Etape 10 : estimer les surfaces à mobiliser en extension

L'étape précédente nous a permis d'évaluer à 984 le nombre de logements réalisables en densification. Ce potentiel n'est cependant pas suffisant pour répondre aux besoins démographiques de l'intercommunalité.

De fait, les différents scénarios projetés nécessitent de réaliser des logements complémentaires en plus des 984 logements réalisables en densification.

Ces logements complémentaires seront à réaliser en extension des enveloppes urbaines.

Pour convertir le nombre de logements à créer en extension en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par les différentes densités urbaines résidentielles nettes fixées par le SCoT par niveau d'armature.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser en extension par niveau d'armature pour répondre aux différentes projections démographiques (en foncier net, sans vitalités).

Pôle pluricommunal

	POPULATION			LOGEMENTS					EXTENSION
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	-27	387	-65	295	207	5,2
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	275	387	-65	597	418	10,5
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	65	387	-65	387	271	6,8
Scénario PLUi Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	534	387	-65	856	599	15,0
2,10 personnes par ménage									40,0 log/ha

Pour le pôle pluricommunal, le scénario PLUi nécessite la mobilisation d'environ 15 ha de foncier net pour répondre aux besoins résidentiels.

Pôle secondaire

	POPULATION			LOGEMENTS					EXTENSION
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404	184	111	-10	285	200	6,7
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539	245	111	-10	346	242	8,1
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446	203	111	-10	304	213	7,1
Scénario PLUi Pôle second.	0,61%	2 714	325	148	111	-10	249	174	5,8
2,20 personnes par ménage									30,0 log/ha

Pour le pôle secondaire, le scénario PLUi nécessite la mobilisation d'environ 5,8 ha de foncier net pour répondre aux besoins résidentiels.

Villages-relais

	POPULATION				LOGEMENTS				EXTENSION	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036		Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551		1 544	446	-43	1 946	1 362	68,1
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988		430	446	-43	832	582	29,1
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696		1 172	446	-43	1 575	1 102	55,1
Scénario PLUi Villages relais	0,52%	12 301	1 269		552	446	-43	954	668	33,4
2,30 personnes par ménage									20,0 log/ha	

Pour les villages-relais, le scénario PLUi nécessite la mobilisation d'environ 33,4 ha de foncier net pour répondre aux besoins résidentiels.

Autres villages

	POPULATION				LOGEMENTS				EXTENSION	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036		Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités
Tendance 1 1999 2010	2,16%	19 603	7 085		3 081	555	-76	3 559	2 491	124,6
Tendance 2 2010 2015	0,18%	13 013	495		215	555	-76	694	486	24,3
Tendance 3 1999 2015	1,54%	17 247	4 729		2 056	555	-76	2 535	1 774	88,7
Scénario PLUi Autres villag.	0,61%	14 223	1 705		741	555	-76	1 220	854	42,7
2,30 personnes par ménage									20,0 log/ha	

Pour les autres villages, le scénario PLUi nécessite la mobilisation d'environ 42,7 ha de foncier net pour répondre aux besoins résidentiels.

Conclusion sur les besoins fonciers nets

Au total, les besoins fonciers nets sur l'ensemble du territoire intercommunal s'élèvent à 96,9 ha.

Etape 11 : tenir compte des voies et espaces publics à réaliser dans les secteurs d'extension

Les besoins fonciers calculés jusqu'à présent sont exprimés en "foncier net". C'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des surfaces nécessaires pour les voiries et les autres équipements publics (parkings, compteur EDF, etc.).

Raisonnement en "foncier net" ne pose pas de soucis lorsque l'on parle de densification, en effet, dans le tissu bâti existant les voiries et équipements publics sont déjà présents. Cependant, lorsque l'on réfléchit en termes d'extension, il est nécessaire de tenir compte de la part des voies et des équipements publics à prévoir.

En effet, les densités résidentielles nettes imposées nécessitent des espaces publics de qualité et correctement calibrés afin d'éviter les problèmes de manque d'aération, de pollution, de congestion, ainsi que l'impression d'entassement que peut donner une densité urbaine élevée.

En effet, on rappellera ici que les densités résidentielles nettes imposées par le SCoT, et reprises par le PLUi, constituent, par rapport aux densités urbaines actuelles, un réel et important effort de modération de la consommation foncière, comme l'illustre le tableau suivant (les données sont issues du diagnostic territorial).

	Densité nette mesurée (log/ha)	Densité nette imposées par le SCoT (log/ha)	Effort de densification
Pôle pluricommunal (hors Neuf-Brisach)	16,4	40	2,4 fois plus dense
Pôle secondaire	10,9	30	2,8 fois plus dense
Villages-relais	11,4	20	1,8 fois plus dense
Autres villages	10,5	20	1,9 fois plus dense

Les densités imposées par le SCoT sont de 1,9 à 2,8 fois plus importantes que les densités mesurées actuellement dans les différentes communes. Une telle densification passe nécessairement par des espaces publics de qualité.

C'est pourquoi PLUi, table sur une part de voies et espaces publics moyenne de 20% pour les secteurs d'extension urbaine à des fins principales d'habitat (NB : ce chiffre correspond également à celui du SCoT : voir note méthodologique établie par le cabinet d'études SIAM qui rappelle que dans ces calculs un coefficient de VRD (voirie et réseaux divers) de 20% a été retenu – additif avant document amendé le 19 décembre 2017).

Ainsi, les besoins fonciers en extension sont augmentés de 20% dans le but de garantir des espaces publics de qualité, qui permettront une meilleure acceptation de la densité urbaine fixée.

La méthodologie utilisée ici visant à estimer en premier lieu les besoins en foncier net, avant d'y ajouter un coefficient de 20% pour la voirie et les espaces publics est compatible avec la méthodologie décrite par le SCoT dans l'annexe 3 à la délibération n° 8/2017 : « Validation des amendements au SCoT approuvé le 14 décembre 2016 » permettant de rendre le SCoT exécutoire.

La lecture pour la ville centre est par exemple :

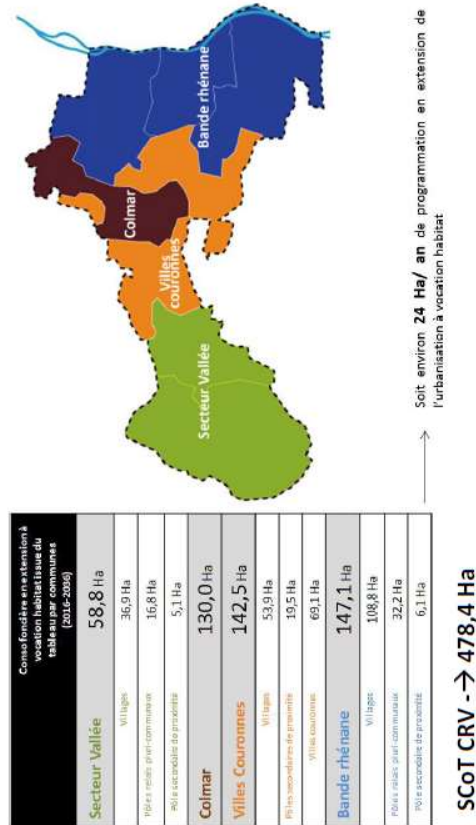
Ce secteur réalisera en moyenne 420 logements par an (1^{ère} colonne) dont 30% en densification et 70% en extension de l'urbanisation (colonnes 2 et 3) avec la répartition moyenne de logements ci- après : 75% de logements collectifs (4^{ème} colonne) / 15% de logements individuels groupés (5^{ème} colonne) / 10% de logements individuels purs (6^{ème} colonne).

Les ratios moyens utilisés pour la construction de logements auquel il faut ajouter un coefficient de VRD (voirie et Réseaux Divers) de 20% sont les suivants :

- 150 m² moyen pour un logement collectif (7^{ème} colonne) ;
- 250 m² moyen pour un logement individuel groupé (8^{ème} colonne) ;
- 550 m² moyen pour un logement individuel pur (9^{ème} colonne).

La mise en application de ces différents éléments chiffrés amène à une surface en extension de l'urbanisation à vocation habitat pour les 20 prochaines années de **478,4 hectares** (y compris 20% VRD).

L'ensemble de ces paramètres ont été affectés individuellement à chacune des communes du territoire ce qui a permis par la suite de les additionner par secteur géographique et type de polarité afin de tendre vers le tableau inscrit en page 23 du DOO approuvé en décembre 2016 (cf. ci-contre) :



Pôle pluricommunal

	POPULATION			LOGEMENTS					EXTENSION (ha)	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités	Extension viabilisée
Tendance 1 1999 2010	-0,04%	6 940	-56	-27	387	-65	295	207	5,2	6,2
Tendance 2 2010 2015	0,38%	7 574	578	275	387	-65	597	418	10,5	12,5
Tendance 3 1999 2015	0,09%	7 132	136	65	387	-65	387	271	6,8	8,1
Scénario PLUI Pôle plurico.	0,71%	8 117	1 121	534	387	-65	856	599	15,0	18,0
2,10 personnes par ménage									40,0 log/ha	20% voirie

Au final, en tenant compte des espaces publics à aménager, le scénario retenu pour le PLUI nécessitera de mobiliser environ 18 ha en extension dans le pôle pluricommunal.

Pôle secondaire

	POPULATION			LOGEMENTS					EXTENSION (ha)	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités	Extension viabilisée
Tendance 1 1999 2010	0,75%	2 793	404	184	111	-10	285	200	6,7	8,0
Tendance 2 2010 2015	0,97%	2 928	539	245	111	-10	346	242	8,1	9,7
Tendance 3 1999 2015	0,82%	2 835	446	203	111	-10	304	213	7,1	8,5
Scénario PLUI Pôle second.	0,61%	2 714	325	148	111	-10	249	174	5,8	7,0
2,20 personnes par ménage									30,0 log/ha	20% voirie

Au final, en tenant compte des espaces publics à aménager, le scénario retenu pour le PLUI nécessitera de mobiliser environ 7 ha en extension dans le pôle secondaire.

Villages-relais

	POPULATION			LOGEMENTS					EXTENSION (ha)	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités	Extension viabilisée
Tendance 1 1999 2010	1,34%	14 583	3 551	1 544	446	-43	1 946	1 362	68,1	81,7
Tendance 2 2010 2015	0,41%	12 020	988	430	446	-43	832	582	29,1	34,9
Tendance 3 1999 2015	1,05%	13 728	2 696	1 172	446	-43	1 575	1 102	55,1	66,1
Scénario PLUI Villages relais	0,52%	12 301	1 269	552	446	-43	954	668	33,4	40,1
2,30 personnes par ménage									20,0 log/ha	20% voirie

Au final, en tenant compte des espaces publics à aménager, le scénario retenu pour le PLUI nécessitera de mobiliser environ 40 ha en extension dans les villages-relais.

Autres villages

	POPULATION			LOGEMENTS					EXTENSION (ha)	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	70% en extension	Extension sans viabilités	Extension viabilisée
Tendance 1 1999 2010	2,16%	19 603	7 085	3 081	555	-76	3 559	2 491	124,6	149,5
Tendance 2 2010 2015	0,18%	13 013	495	215	555	-76	694	486	24,3	29,1
Tendance 3 1999 2015	1,54%	17 247	4 729	2 056	555	-76	2 535	1 774	88,7	106,5
Scénario PLUi Autres villag.	0,61%	14 223	1 705	741	555	-76	1 220	854	42,7	51,2
2,30 personnes par ménage									20,0 log/ha	20% voirie

Au final, en tenant compte des espaces publics à aménager, le scénario retenu pour le PLUi nécessitera de mobiliser environ 51 ha en extension dans les autres villages.

Conclusion sur les besoins fonciers bruts (en tenant compte des espaces publics)

Au total, les besoins fonciers nets sur l'ensemble du territoire intercommunal s'élèvent à 116,3 ha.

Tableau de synthèse du scénario PLUi

	POPULATION				LOGEMENTS					EXTENSION (ha)	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015-2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer	Logts en extension	Extension sans viabilités	Extension viabilisée	
Pôle pluricomm.	0,71%	8 117	1 121	534	387	-65	856	599	15,0	18,0	
				2,10 personnes par ménage			70%	40,0 log/ha	20%	voirie	
Pôle secondaire	0,61%	2 714	325	148	111	-10	249	174	5,8	7,0	
				2,20 personnes par ménage			70%	30,0 log/ha	20%	voirie	
Villages relais	0,52%	12 301	1 269	552	446	-43	954	668	33,4	40,1	
				2,30 personnes par ménage			70%	20,0 log/ha	20%	voirie	
Autres villages	0,61%	14 223	1 705	741	555	-76	1 220	854	42,7	51,2	
				2,30 personnes par ménage			70%	20,0 log/ha	20%	voirie	
Total Pays de Rhin-Brisach	0,60%	37 356	4 421	1 975	1 498	-195	3 279	2 295	96,9	116,3	
				2,23 personnes par ménage			70%	27,5 log/ha	20%	voirie	

Aparté concernant la prise en compte des projets réalisés et/ou déposés après la date d'établissement du T0 et pendant la phase d'élaboration du PLUi

L'analyse du tissu urbain à l'intérieur des zones UA et UB du PLUi comprises dans l'enveloppe urbaine T0 du SCoT fait apparaître environ 36 ha de parcelles qui sont :

- Soit support d'une ou plusieurs constructions (réalisée(s) après la date d'établissement du T0) ;
- Soit support d'un permis de construire déposé (engagé après la date d'établissement du T0).

Ainsi, ces parcelles correspondent à des projets portés entre 2015/2016 et la date d'arrêt du PLUi.

De fait, pour que les projections des besoins chiffrés entre 2015 et 2036 collent au mieux à la réalité, il est nécessaire de tenir compte de ces projets aboutis/déposés.

Le présent point vise donc à évaluer ces projets réalisés/déposés après la date d'établissement du T0, afin de pouvoir retrancher une part globalement correspondante des besoins d'extension calculés précédemment.

Plusieurs critères permettent ici d'estimer cette part à retrancher (tout en apportant des nuances sur la difficulté de l'exercice) :

1. Tous les permis de construire déposés n'aboutissent pas nécessairement sur des constructions réelles. Il s'agit ici d'un aléa difficilement quantifiable/prévisible.
2. Les zones UA et UB étant mixtes fonctionnellement, tous les permis déposés ne concernent pas nécessairement des logements et on n'en connaît pas le nombre exact.
3. Les modalités de recensement de la population de l'INSEE étant ce qu'elles sont (1 recensement via sondage tous les 5 ans, et des extrapolations soit tendancielles soit issues de croisements avec d'autres données), l'organisme statistique national rappelle qu'il n'est pas opportun, voire non acceptable statistiquement de procéder à des ajustements de données hors modèle INSEE. Défalquer un potentiel de logements (et/ou d'habitants) sur la base de constructions ou de permis de construire n'est donc pas robuste statistiquement. De plus, on rappellera qu'en dessous de 50 000 habitants agglomérés l'INSEE se refuse à tout travail prospectif.
4. Les zones urbaines existantes (notamment UB) et leur potentiel constructif, engagé réellement ou pas, présentent une densité urbaine environ 3 fois moins importante que la densité moyenne qui est globalement attendue dans les zones 1AUa (12,2 log/ha actuellement en U, contre des zones 1AUa qui devront atteindre, 20/30/40 log/ha dans le PLUi).
5. Ainsi, les zones U existantes étant 3 fois moins denses que les futures zones 1AUa, les éventuels logements réalisés pendant la phase d'élaboration du PLUi et après l'établissement du T0 correspondent à un impact surfacique 3 fois inférieur (pour un nombre de logements égal).

En conclusion, on peut toutefois estimer afin de tenter de prendre en compte les 36 ha de projets réalisés/déposés pendant la phase d'élaboration du PLUi, que l'on pourrait retrancher aux besoins d'extension un peu moins d'un tiers de ces 36 ha.

Ainsi, pour compenser les constructions réalisées/déposées pendant la phase d'élaboration du PLUi, environ 8 ha de zones 1AUa seront inscrites en moins par rapport aux besoins estimés entre 2015 et 2036.

Cette surface à retrancher correspond à une estimation approximative, qui reste statistiquement discutable, mais globalement cohérente avec les données disponibles, notamment celles concernant les efforts de densification des zones 1AUa.

2.2.4. Justification du « bonus EcoRhena »

Les données de cadrage « habitat » du projet de PLUi ont été construites sur un scénario démographique qui prend en compte une évolution de population « prévisible » (voir chapitre 2.2.2.) et qui définit pour les 29 communes du territoire des surfaces mobilisables pour la construction de logements en dehors de l'enveloppe T0 du SCoT.

La mise en œuvre effective du projet de développement et d'aménagement du site EcoRhena et ses conséquences sur le marché du logement, dont les études sont encore en cours au moment de l'arrêt du PLUi, n'ont pas été intégrées en tant que de besoin « habitat » dans le scénario démographique retenu.

Le site EcoRhena sera demain, au moment de son ouverture à l'urbanisation effective, dévolu pour l'essentiel à des activités industrielles et portuaires susceptibles d'employer de nombreux salariés.

Les élus du territoire ont donc jugé opportun et nécessaire de se donner les moyens de pouvoir proposer des terrains de construction de logements à proximité du site en question, terrains dont ils maîtrisent le foncier et donc la mise sur le marché afin de contribuer à mieux réguler les déplacements domicile-travail quotidiens et de répondre rapidement à un besoin.

Ainsi, en cas d'implantation industrielle importante (mais aussi pour en faciliter la réalisation au moment des négociations avec le(s) porteur(s) de projet(s)), la Communauté de Communes et les communes de Balgau, Heiteren et Nambenheim pourront offrir un potentiel de 3 hectares au total (1 hectare sur chaque commune) pour répondre à un besoin important, voire urgent, de logements, besoin que les zones urbaines ou urbanisables inscrites dans le PLUi ne sont pas à même de résorber.

De fait, trois des communes d'assise (Balgau, Heiteren et Nambenheim) du site EcoRhena possèdent des terrains urbanisables qu'elles ont accepté de réserver dans le temps afin d'offrir en cas de besoin une solution foncière aisément mobilisable (maîtrise foncière assurée) et urbanisable (les trois secteurs de 1ha chacun sont inscrits en secteurs 2AUa, pointés spécifiquement par le PLUi pour un tel objet et urbanisable par le biais d'une procédure de modification).

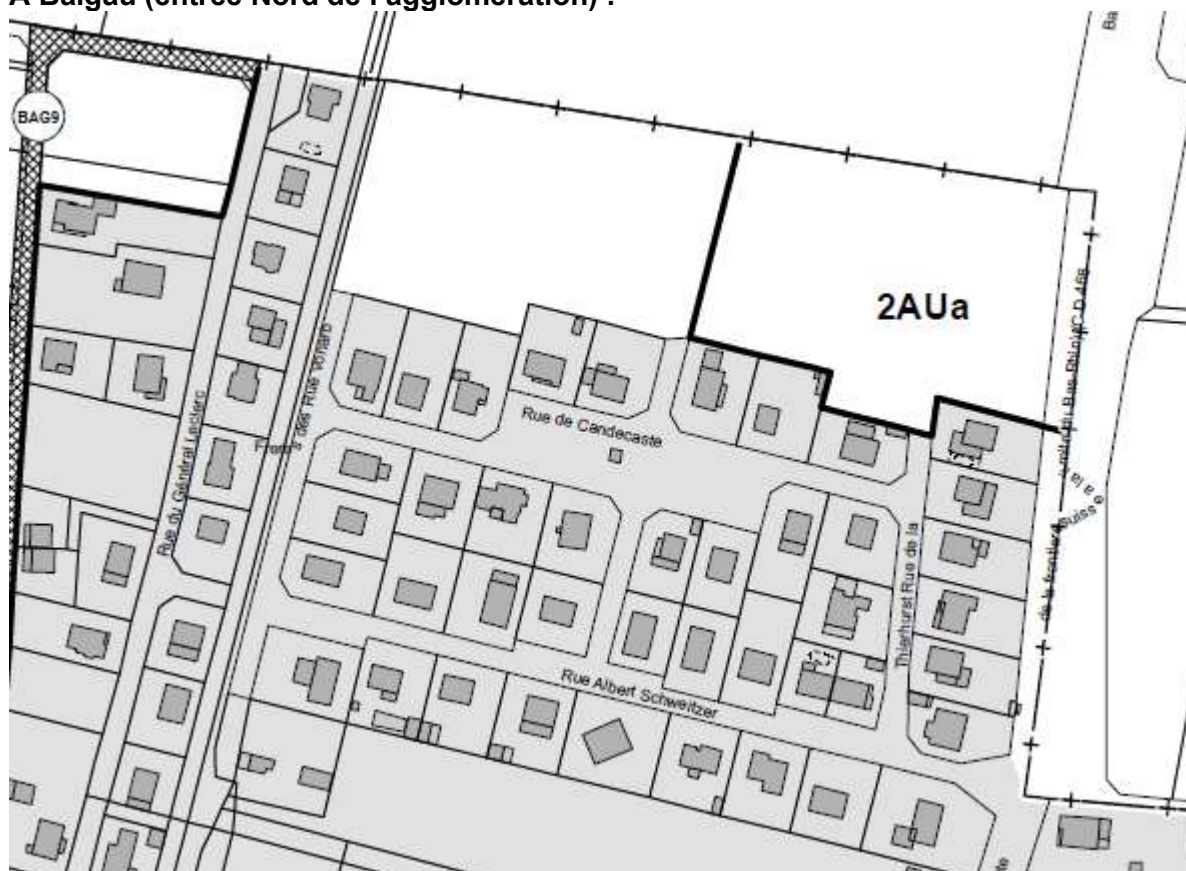
Précisons ici que la commune de Geiswasser, également concernée sur son ban par le site EcoRhena, et disposant aussi de terrains communaux, a choisi de les ouvrir immédiatement à l'urbanisation par un secteur 1AUa : elle ne dispose donc pas d'un bonus de 1ha supplémentaire par rapport aux besoins fonciers habitat définis par le scénario du PLUi.

Le règlement du PLUi encadre clairement ce dispositif spécifique « bonus EcoRhena » qui ne pourra être déclenché que sous conditions :

- Nécessité de répondre rapidement à un besoin important en logements suite à une ou des implantations d'activités économiques générant de nombreux emplois sur le site EcoRhena, besoin que le marché du logement n'est pas à même de résorber aisément ;
- Mobilisation via une procédure de modification du PLUi d'un secteur de réserve foncière maîtrisé par une des communes d'assise du site EcoRhena et pointé par le PLUi. Un peu imaginer pour faire face à un besoin majeur d'ouvrir à l'urbanisation 2 ou les 3 sites pointés par le dispositif « bonus EcoRhena » mais à condition d'une justification conséquente et de modalités d'ouverture à l'urbanisation privilégiant un phasage rigoureux et des conditions de densification ad hoc.

Les 3 sites réservés 2AUa au titre du « bonus EcoRhena » par les communes et la Communautés de communes Pays Rhin-Brisach sont les suivants :

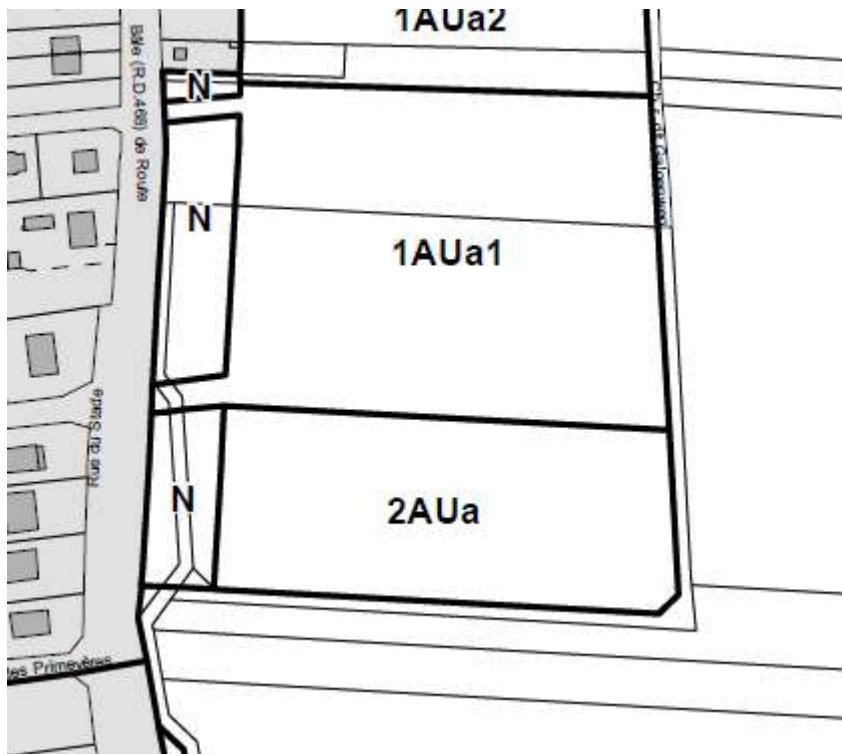
A Balgau (entrée Nord de l'agglomération) :



A Namsheim (entrée Ouest de l'agglomération) :



A Heiteren (entrée Sud de l'agglomération) :



2.2.5. Justification de la compensation « PPRi » à Logelheim

La commune de Logelheim est la seule dans le territoire du PLUi du Pays Rhin-Brisach à être soumise à un PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) qui de surcroît induit une non-constructibilité de terrains inscrits de longue date en zone urbaine dans les documents d'urbanisme locaux successifs et en vigueur actuellement. Le potentiel urbain ainsi affecté est de l'ordre de 1 hectare.

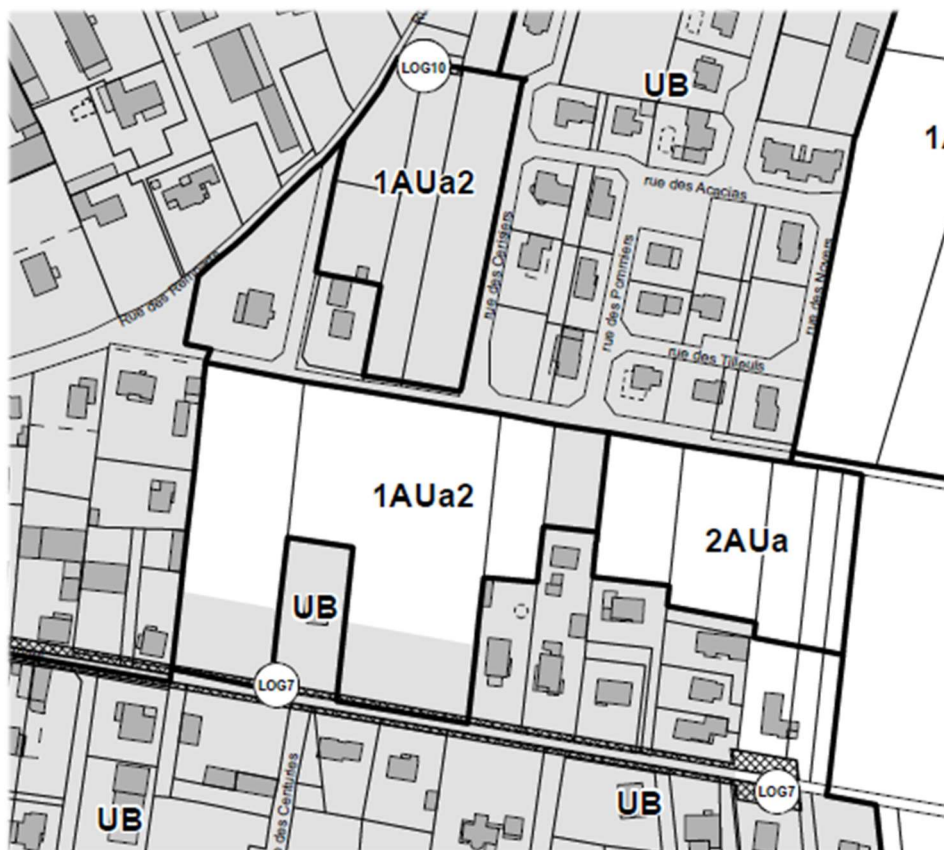
Cette commune, contrairement aux 28 autres, ne peut donc pas mobiliser dans les mêmes proportions un foncier disponible ou densifiable dans l'enveloppe T0 du SCoT.

Les élus communautaires et locaux ont donc décidé de créer une exception au scénario de développement habitat de leur PLUi pour la commune de Logelheim. Cette dernière considérée comme un village dans l'organisation urbaine retenue par le projet de PLUi, devrait disposer d'après le scénario de développement de 3 hectares d'extension urbaine hors T0 pour la construction de logements.

Afin de compenser pour partie l'impact du PPRi sur son potentiel urbain interne au T0, le projet de PLUi octroi à la commune de Logelheim un potentiel hors T0 supplémentaire qui porte à environ 3,8 hectares ses possibilités d'extension effectives. Le PLUi inscrit pour cela un secteur 1AUa particulier qui nécessitera un aménagement d'ensemble cohérent, défini par le biais d'OAP.

Ce dispositif exceptionnel a été présenté aux services de l'État qui en ont accepté le principe à condition de le pointer et de le soumettre à des aménagements d'ensemble définis dans une OAP.

Le site pointé par le PLUi pour répondre à cette disposition exceptionnelle est le secteur 1AUa2 suivant (il n'est pas entièrement compris dans le T0 du SCoT matérialisé en grisé sur le plan) :



2.2.6. Justifications des axes du PADD

2.2.6.1. Présentation du PADD

Le PADD s'ouvre tout d'abord sous la forme d'un texte introductif, qui présente les grandes lignes du projet à l'origine des orientations retenues pour le projet. Cette introduction est l'occasion de présenter 4 axes transversaux condensant les intentions d'aménagement et de développement durables présidant aux choix des orientations. Ces 4 axes introductifs revêtent un caractère transversal dans le sens où chaque orientation concourt, dans la limite de sa portée et dans son propre champ d'application, à leur réalisation à toutes. C'est par la conjonction de leur mise en œuvre conjointe que ces axes transversaux composeront ensemble une action équilibrée et cohérente sur le territoire du PLUi.

Le contenu du PADD proprement dit se présente sous la forme de 95 orientations regroupées en 11 axes thématiques. Ces 11 axes thématiques reprennent les différents domaines des politiques d'aménagement, d'urbanisme et de politiques publiques que le code de l'urbanisme (article L. 151-5) prescrit aux Projets d'Aménagement et de Développement Durables de définir pour leur territoire d'application.

Chacun des axes thématiques est introduit par un court texte dont l'objet est de présenter les principaux objectifs poursuivis par les orientations qui le composent.

Ces différents éléments, chapitre introductif et chapeau de présentation des axes thématiques, ont été maintenus dans le contenu du PADD afin d'apporter de façon condensée des éléments de contexte, le sens général des orientations du PADD ainsi que les intentions, voire les espoirs à concrétiser à moyen ou long termes.

Les 4 axes transversaux s'énoncent de la manière suivante :

A. Renforcer l'organisation territoriale du Pays Rhin-Brisach

Cet axe vise à répondre au constat de relative faiblesse de l'armature urbaine existante, qui se traduit par la faible affirmation des centralités urbaines, et la relative dépendance de l'ensemble de ce vaste territoire vis-à-vis de centres urbains voisins. C'est à une plus grande autonomie du territoire que vise le projet, et à l'ouverture de plus larges possibilités de choix dans tous les domaines pour ses acteurs et pour ses habitants qu'opte le projet. Ce choix passe notamment par le renforcement de son armature urbaine.

Son renforcement favorise la centralité urbaine, ainsi que la proximité et l'animation urbaine qui s'y trouvent associées. Il favorise également la concentration dans l'espace de l'offre de services et d'équipements collectifs à caractère urbain. Il offre des conditions plus favorables également au développement de densités bâties plus élevées et naturellement plus acceptables dès lors qu'elles s'accompagnent d'une offre urbaine plus riche. Il nécessite enfin de polariser l'offre résidentielle afin de structurer et organiser le bassin de vie et l'offre territoriale.

La méthode qui a permis de déterminer l'armature urbaine et la hiérarchie des niveaux qui la compose figure dans le présent rapport justificatif au chapitre 2.2.1.

Elle s'inspire par ailleurs du DOO du SCoT applicable qui parle d'une centralité formée par le pôle pluricommunal Biesheim, Neuf-Brisach, Volgelsheim et vise à faire coïncider la place de Fessenheim au vu de ses atouts dans l'armature urbaine de ce SCoT en lui attribuant le rang de pôle secondaire. Enfin, afin de structurer l'organisation urbaine territoriale, le PLUi a créé des villages-relais qui disposent déjà d'un poids de population, d'un niveau de services et d'équipements, d'une position géographique et d'une accessibilité que les élus ont décidé de renforcer.

B. Pérenniser la vocation fluviale et industrielle du territoire

Le développement des activités industrielles, portuaires et fluviales est à l'origine de la transformation et de la modernisation du Pays Rhin-Brisach, engagées depuis plusieurs décennies. Il s'agit d'une évolution désormais irréversible, qui s'est notamment concrétisée par la création de grandes infrastructures fluviales et d'unités de production d'énergie et d'établissements industriels. Ces éléments forment ensemble le socle de la richesse économique du Pays Rhin-Brisach, notamment sous forme d'activité économique et d'emplois. Bien que leur développement futur paraisse moins assuré que dans le passé, le territoire et ses habitants continueront à dépendre économiquement et socialement de ce socle vital. C'est pourquoi le PADD exprime la nécessité pour le territoire de réunir les conditions d'accessibilité (cf. les travaux d'aménagement de la D415 en 2019 et la mise en œuvre d'un portique spécifique dans le port de Neuf-Brisach afin de renforcer les possibilités de trafic des colis lourds), de fonctionnement territorial et d'environnement économique et social qui contribueront à en assurer la pérennité.

C. Assurer la diversification économique du territoire

A côté des activités développées par les grandes infrastructures fluviales et les établissements industriels, d'autres filières de développement économique se sont maintenues ou ont émergé, tel que notamment la filière agricole, activité originellement dominante au sein du territoire, l'économie résidentielle, liée au développement de l'important secteur résidentiel généré par le développement économique et/ou au desserrement de l'agglomération colmarienne, la filière touristique, qui tend à intéresser une part croissante du Pays Rhin-Brisach. Le développement de ces domaines d'activités, anciens ou nouveaux, offre au territoire des opportunités de diversification économique, auxquelles il est indispensable que le PADD apporte son soutien entier et attentif. En effet, le développement de ces activités, plus diffuses et moins spectaculairement concentrées que les activités industrielles et fluviales, sont le produit, pour la plupart d'entre elles des ressources endogènes du territoire : ce sont les « sucres lents du développement local ». Ces ressources de développement offrent au territoire une capacité de résilience en cas de rupture majeure au sein de l'activité fluviale ou industrielle. Et la perspective de l'arrêt de la centrale nucléaire montre bien que le territoire et sa population sont très exposés à ce risque. C'est pourquoi la diversification économique constitue un axe majeur et transversal du PADD.

D. Préserver l'environnement et les ressources naturelles : une condition pour équilibrer entre elles les différentes formes du développement

Comment assurer la compatibilité entre eux de ces différents secteurs de développement, alors que leurs besoins et leurs effets sur le territoire peuvent paraître concurrentiels, voire conflictuels ?

Leur point commun, c'est qu'ils s'insèrent tous dans un milieu naturel, environnemental et paysager auquel ils participent. Prescrire la préservation des milieux naturels, forestiers et agricoles ainsi que la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager permettra d'assurer un lien cohérent de chacun de ces domaines avec son environnement de même qu'avec les autres domaines. C'est par conséquent sous condition d'appliquer cette prescription au sein des actions de développement et d'aménagement durables du territoire que des conditions de vie satisfaisantes et épanouissantes pour la population et les usagers de ce territoire pourront être maintenues et assurées dans l'avenir. Et c'est sous cette condition que les différentes formes de développement soutenues par le PADD pourront concourir au maintien des grands équilibres territoriaux et assurer leur bonne compatibilité entre elles.

Les 11 axes thématiques sont ensuite déclinés de la manière suivante :

1. Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle

Cet axe thématique participe au renforcement de l'armature urbaine, à la pérennité du socle industriel et fluvial en assurant l'attractivité du bassin de main d'œuvre. Il participe à la diversification de l'économie en favorisant le déploiement d'un secteur d'économie résidentielle. L'offre résidentielle doit enfin pouvoir s'intégrer au paysage et à l'environnement afin de maintenir et renforcer son attractivité

(Mise en œuvre des axes transversaux A, B, C et D)

2. Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement, actualiser la connectivité du territoire

Cet axe thématique participe au renforcement de l'armature urbaine et aux différentes formes de développement économiques du territoire. Sa mise en œuvre participe aussi à l'équilibre entre les différentes composantes du territoire.

(Mise en œuvre des axes transversaux A, B, C et D)

3. Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes

Cet axe thématique participe de manière indispensable à la réalisation de l'ensemble des axes transversaux en assurant l'offre de transport des marchandises et de déplacements des personnes et en favorisant les modes économes et moins polluants.

(Mise en œuvre des axes transversaux A, B, C et D)

4. Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial

Cet axe participe au renforcement de l'armature urbaine au travers du développement des services. Il participe aux différentes formes de développement économique du territoire.

(Mise en œuvre des axes transversaux A, B, C)

5. Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs

Cet axe participe au renforcement de l'armature urbaine, à la valorisation de la dimension fluviale du territoire, à la diversification de son économie et à la valorisation du patrimoine naturel et paysager, et de ce fait à sa préservation.

(Mise en œuvre des axes transversaux A, C et D)

6. Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique

Cet axe thématique participe au renforcement de l'armature urbaine, à la diversification de l'économie et à la préservation des ressources environnementales.

(Mise en œuvre des axes transversaux A, C et D)

7. Préserver les milieux naturels les plus sensibles

Les apports de cet axe thématique à l'attractivité du territoire et à la qualité de vie sont indéniables, mais c'est surtout la préservation de l'environnement qui est mise en œuvre au travers de ses orientations.

(Mise en œuvre de l'axe transversal D)

8. Préserver les espaces agricoles, soutenir la filière agricole

La préservation des espaces agricoles a bien un impact sur la gestion des espaces urbains, sur l'attractivité résidentielle et sur la densité urbaine, mais c'est surtout sur la filière agricole, le paysage et la préservation des grands équilibres territoriaux que ces orientations développeront leur impact.

(Mise en œuvre des axes transversaux C et D)

9. Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres

Cet axe thématique participe principalement à l'attractivité résidentielle, au développement de la filière touristique et à la préservation des paysages et de l'environnement.

(Mise en œuvre des axes transversaux C et D)

10 Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances

Cet axe thématique touche l'ensemble des domaines de l'aménagement : armature urbaine, filières de développement économique, attractivité résidentielle, espaces naturels et agricoles...

(Mise en œuvre des axes transversaux A, B, C et D)

11 Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

La mise en œuvre des orientations de cet axe thématique touche l'ensemble des domaines concernés par l'aménagement et le développement du territoire, puisque c'est de la gestion et de l'affectation de l'espace dont il est question. Cet axe thématique participe plus particulièrement au renforcement de l'armature urbaine, par l'économie d'espace que cela suppose, à la préservation des grands équilibres territoriaux (préservation des espaces naturels et agricoles en particulier) et à la préservation de l'environnement.

(Mise en œuvre des axes transversaux A et D)

2.2.6.2. Les orientations du PADD

Les orientations du PADD sont présentées sous forme de tableaux de manière à alléger autant que possible l'expression du projet. Les justifications de chaque orientation sont exprimées en reprenant, pour en faciliter la lecture, la même présentation et les mêmes numérotations que celles adoptées pour l'expression du PADD lui-même.

Orientations transversales et orientations spatialisées

Les orientations sont divisées en « orientations transversales » et « orientations spatialisées ». Il a paru utile en effet de signaler et distinguer d'une part les orientations s'adressant transversalement de façon diffuse à l'ensemble du territoire, et d'autre part les orientations s'appliquant plus ponctuellement à des sites ou des secteurs bien identifiés ne concernant qu'une partie du territoire. Ce signalement n'a pas d'autre but que d'apporter une commodité supplémentaire de lecture.

Orientations, recommandations et objectifs

Trois parmi les axes thématiques (les axes n°1, n°5 et n°9) sont complétés par des recommandations. Elles sont partie intégrante du projet d'aménagement et de développement développé dans le cadre du PLUi. Leur application se veut naturellement parfaitement compatible avec l'ensemble du PLUi. Initialement exprimées sous forme d'orientations, elles ont en revanche été rétrogradées en recommandations dans la mesure où elles n'ont pas trouvé de traduction juridiquement opposable suffisamment précise ou concrète. Elles ont été maintenues dans le PADD dans la mesure où elles complètent parfaitement les orientations retenues pour l'axe thématique à la fin duquel elles figurent, car elles contribuent à donner sens au projet d'ensemble.

Les orientations touchant la gestion de la ressource foncière (axe thématique n°11) sont divisées, pour répondre à la finalité d'économie foncière et de gestion quantitative que leur assigne le code de l'urbanisme, en « objectifs généraux » et en « objectifs chiffrés ».

Orientations et compensations

Il faut noter que les orientations 5.9 et 5.10, qui portent sur des projets de renaturation d'espaces ayant perdu leur ancienne vocation industrielle, ont pour effet de compenser sous conditions les atteintes à l'environnement que pourraient générer la mise en œuvre des orientations portant sur le déploiement de l'offre foncière à vocation d'accueil d'activités économiques. Ces orientations 5.9 et 5.10 apportent ainsi à la mise en œuvre de l'axe thématique n°4 portant sur le développement économique (notamment les orientations 4.1, 4.7 et 4.9) leur part de justification.

Orientations	N°	1. Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle
Orientations transversales	1.1.	Objectifs de croissance démographique Cette orientation énonce les objectifs de croissance démographique et de production de logements du PADD. Voir à ce sujet les justifications développées au chapitre 2.2.1.
	1.2.	Production de logements et renforcement de l'organisation territoriale Cette orientation établit un lien entre l'organisation territoriale projetée par le PADD et la répartition de l'effort de production de logements. Elle se justifie parce que le renforcement de l'armature urbaine, axe transversal du PADD, a besoin pour se réaliser de s'appuyer sur une répartition de l'accueil résidentiel favorisant d'une part un développement démographique plus important des pôles urbains par rapport au reste du territoire, et en favorisant d'autre part la démographie des villages-relais vis-à-vis des autres villages. En effet, maintenir ou accroître la taille critique des pôles urbains et des villages-relais leur permettra de s'appuyer sur un bassin de peuplement suffisant pour maintenir ou développer leur offre de centralité urbaine, de services, de commerces et d'équipements publics.
	1.3.	Diversification de l'offre d'habitat Cette orientation énonce la nécessité d'une diversité de formes et de types d'habitat dans la production des logements. Elle se justifie par la nécessité de répondre du mieux possible à la diversité de la demande, des besoins et des parcours résidentiels. C'est pourquoi il est également question dans cette orientation des modes de vie. En effet, les orientations résidentielles du PADD visent à contribuer à constituer une diversité de milieux urbains ou résidentiels, favorisant l'accueil d'une plus large diversité sociale.

Orientations	N°	1. Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle
Orientations transversales	1.4.	<p>Amélioration des conditions de vie et de la qualité du cadre de vie</p> <p>Cette orientation vise à établir un lien entre les objectifs quantitatifs de production des programmes de logements du PADD et l'ensemble des orientations du projet destinées à préserver ou améliorer la qualité des conditions et du cadre de vie. C'est à la condition de la mise en application conjointe de ces différentes orientations que l'objectif de renforcement de l'attractivité résidentielle pourra être mis en œuvre.</p>
Orientations spatialisées	1.5.	<p>Favoriser et valoriser les possibilités de transformation des tissus bâtis existants</p> <p>Cette orientation étend la production des logements aux formes diffuses et ponctuelles de renouvellement urbain ou de densification au sein du tissu bâti existant. C'est plus particulièrement au sein du tissu ancien que des initiatives de cette nature sont susceptibles de se diffuser. La formulation de cette orientation s'appuie sur le constat d'une dynamique de renouvellement urbain déjà existante, qu'il appartient au règlement du PLUi de favoriser et de réguler. Sa justification tient notamment dans le fait que ce mode de développement permet de limiter d'autant les besoins d'extension de la tache urbaine existante (T0 du SCoT) et de modérer la transformation des espaces agricoles.</p>
	1.6.	<p>Veiller à limiter la part de production de logements individuels dans le pôle pluri communal et dans le pôle secondaire</p> <p>Cette orientation fait le lien entre le renforcement de l'organisation territoriale et les formes d'habitat à privilégier au sein des communes appartenant aux pôles urbains. Les pôles urbains ont vocation à permettre le développement d'une offre résidentielle à caractère plus urbain qu'ailleurs dans le territoire, avec une diversité plus large de types de logements, une plus grande densité urbaine, et une offre plus étendue de services publics ou marchands. Le développement à grande échelle de tissus bâtis composés de maisons individuelles constitue généralement un sérieux frein à la réalisation de ces différents objectifs d'aménagement, ce qui justifie cette orientation.</p>

Réhabilitation et restructuration du parc ancien – écoquartiers

Les recommandations développées en fin de thématique complètent les orientations de cet axe thématique avec quelques points importants pour la cohérence du projet d'ensemble. Ils figurent toutefois sous forme de recommandations dans la mesure où le PLUi n'est pas en mesure, pour des raisons diverses, d'en proposer une traduction réglementaire ou juridiquement opposable.

- Ainsi, le PADD recommande la mise en place d'un dispositif spécifique d'incitation à la réhabilitation des logements énergétiquement contre-performants à l'échelle de l'ensemble du Pays Rhin-Brisach. Cette recommandation se justifie notamment du fait du caractère particulier de ce territoire, au sein duquel les modes de vie et les parcs d'habitations portent encore les marques d'une électricité restée très accessible et bon marché pour une partie de la population.
- Pour ce qui concerne le parc de logements anciens de Neuf-Brisach, un dispositif d'animation et d'incitation est également recommandé en raison du caractère unique de ce parc, composante d'un tissu bâti contraint de façon très spécifique par le site dans lequel il s'est développé. Alors qu'il est menacé de dévitalisation, des sources de régénération devraient lui être apportées. Toute la ville pourrait ainsi s'en trouver redynamisée.
- La cité Koechlin à Fessenheim pourrait offrir, dans sa configuration actuelle, des opportunités réelles de développement et d'aménagement, pour une diversité de vocations. Aucune possibilité de projet n'est toutefois aujourd'hui concrètement accessible. En revanche, les acteurs locaux entendent souligner au moyen du PADD le potentiel précieux d'aménagement et de développement que représente malgré tout le site.
- La recommandation concernant le développement « d'éco quartiers intelligents » en zone urbaine est exprimée quant à elle en écho au besoin de conversion économique, énergétique et écologique symbolisé par ailleurs, au sein même de ce territoire, par la perspective de la fermeture de la centrale nucléaire.

Pour l'ensemble de ces raisons, ces différentes expressions, formulées en « recommandations », ont toute légitimité à figurer dans le PADD.

Orientations	N°	2. Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement, actualiser la connectivité du territoire
Orientations transversales	2.1.	<p>Concernant les équipements publics du territoire :</p> <p>Cette orientation vise la mise à niveau des équipements publics du territoire, tout particulièrement dans les domaines périscolaires, scolaire et sportif. L'offre de soins de proximité, également constitutive des réponses apportées aux besoins de la vie courante, est également concernée sous la forme de mise en place de pôles santé, qui doivent pouvoir se créer au sein du territoire lorsque les dynamiques des acteurs impliqués y tendent.</p> <p>L'actualisation qualitative et quantitative des niveaux de services proposés aux habitants entraîne des besoins d'adaptation qu'il faut prévoir autant pour ce qui concerne la capacité, la forme ou la localisation des équipements correspondants. Cet effort à consentir constitue un facteur indispensable au maintien de l'attractivité du territoire pour ses habitants, ainsi qu'une condition nécessaire à la préservation de la cohésion sociale à l'échelle du territoire et de ses collectivités.</p>
Orientations spatialisées	2.2.	<p>Concernant le renforcement de l'organisation territoriale par la programmation des équipements publics :</p> <p>Cette orientation porte sur une catégorie spécifique d'équipements, répondant d'un côté aux besoins locaux, mais apportant de surcroît, par leur localisation, leur caractère ou leur vocation, une force de rayonnement, d'attractivité ou de notoriété qui leur est propre, porteuse de retombées potentielles pour l'identité et le développement du territoire.</p> <p>Le Pays Rhin-Brisach comprend d'ores et déjà un pôle d'équipement présentant un potentiel d'attractivité de par sa localisation en façade rhénane et en position frontalière : l'île du Rhin. Les équipements déjà présents nécessitent toutefois pour certains d'entre eux d'être actualisés, voire restructurés et complétés, par de nouveaux équipements, sans quoi le potentiel de développement du site risque de demeurer gravement sous exploité.</p> <p>Par ailleurs, le lycée est un équipement public faisant défaut aux habitants du territoire, et particulièrement à sa population jeune. Il n'existe toutefois pour l'heure aucun projet de cette nature, ni aucun site directement susceptible de l'accueillir. Le PADD choisit néanmoins de le mentionner à titre d'exemple de grand équipement public éventuel à programmer, car il serait largement susceptible de renforcer efficacement le rayonnement, l'attractivité et l'identité du territoire, tout en apportant une amélioration sérieuse à la vie quotidienne de nombreux jeunes gens.</p>

Orientations	N°	2. Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement, actualiser la connectivité du territoire
Orientations transversales	2.3.	<p>Concernant le traitement et la collecte des déchets urbains :</p> <p>Cette orientation porte sur l'actualisation des moyens de collecte et de traitement des déchets urbains. Elle prescrit l'adaptation des moyens existants à une organisation désormais étendue à l'échelle de l'ensemble du Pays Rhin-Brisach, ainsi que la prise en compte des besoins générés par les aménagements futurs, qui seront mis en œuvre dans le cadre de ce PLUi, notamment pour ce qui concerne la collecte des déchets. Elle constitue de ce fait un complément indispensable aux orientations de développement économique et résidentiel du territoire, et se justifie par sa contribution à l'attractivité du territoire, à la qualité de ses conditions de vie et à la qualité de son environnement.</p>
Orientations spatialisées	2.4.	<p>Concernant l'assainissement :</p> <p>Cette orientation porte sur l'actualisation des réseaux d'assainissement existants. Elle comprend notamment la prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des projets engagés ou à l'étude destinés à combler les besoins déjà identifiés (notamment la nouvelle STEP d'Urschenheim) ; - Des spécificités locales (communes dépendant de réseaux extérieurs au territoire, communes encore dépourvues de réseau collectif) ; - Des ajustements de capacités générés par la mise en œuvre des orientations de développement économique ou résidentiel du PADD ; - Du développement des solutions d'infiltration naturelle des eaux de pluie. <p>Elle constitue de ce fait une part indispensable à la cohérence d'ensemble et à la faisabilité matérielle du projet, sans laquelle celui-ci ne pourrait tout simplement pas être réalisé.</p>
	2.5.	<p>Concernant l'alimentation en eau potable :</p> <p>Cette orientation prescrit la mise en adéquation des capacités de production et de distribution d'eau potable, d'une part, avec d'autre part, les besoins prévisibles en eau suite à la mise en œuvre des orientations de développement économique et résidentiel du PADD. Elle requiert de protéger la ressource à l'aide des périmètres de captages d'eau et de réaliser divers aménagements destinés à rationaliser les réseaux de distribution et optimiser l'acheminement de l'eau. Elle prévoit également la possibilité d'ouvrir de nouveaux puits, afin d'améliorer au besoin l'accès à la ressource. Les possibilités d'aménagement et de développement étant nécessairement dimensionnées et conditionnées par les ressources et les moyens d'alimentation en eau, cette orientation se trouve pleinement justifiée.</p>

Orientations	N°	2. Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement, actualiser la connectivité du territoire
Orientations transversales	2.6.	<p>Concernant les communications numériques et la téléphonie mobile</p> <p>Le Pays Rhin-Brisach se trouve pris dans un mouvement de conversion économique important, en grande partie du fait de la perspective d'arrêt de la centrale nucléaire de Fessenheim. Développer la ressource en activités et en emplois au sein de ce territoire constitue pour sa cohésion un impératif majeur. Sa mise à niveau en matière d'offre de connexion très haut débit est d'abord un impératif pour son attractivité économique, de manière à pouvoir conserver les entreprises déjà existantes et susciter l'implantation ou la création de nouvelles entreprises. Réunir pour les acteurs économiques du territoire toutes les aménités de la ressource numérique constituera bientôt un préalable à son attractivité. Il en va de même pour l'attractivité résidentielle, qu'il est vital de pouvoir préserver et renforcer. C'est pourquoi cette orientation apparaît non seulement justifiée, mais particulièrement vitale pour l'avenir de ce territoire.</p>

Orientations	N°	3. Ouvrir l'organisation des transports et déplacements à tous les modes
Orientations spatialisées	3.1.	<p>Transport de marchandises :</p> <p>Optimiser l'accessibilité marchandises du territoire est certes utile à son approvisionnement régulier, notamment par les poids lourds, qui constituent comme ailleurs en France et en Europe le mode dominant du transport des marchandises. Bien au de-là de cet enjeu, le Pays Rhin-Brisach présente comme caractéristique de conserver des potentialités alternatives au transport routier montrant aujourd'hui encore des réserves de capacités supérieures à la route. Cette orientation vise par conséquent à optimiser l'accessibilité du territoire pour l'ensemble des modes de transport de marchandises, et à préserver en même temps les possibilités de développement à venir des modes alternatifs au transport routier : transport fluvial et transport ferroviaire.</p> <p>Cette orientation se justifie en raison des potentialités déjà existantes au sein du Pays Rhin-Brisach, et parce qu'elle contribue à la mise en valeur des modes alternatifs à la route. Dans ce sens, elle contribue également à la transition énergétique et à la préservation de l'environnement.</p>
	3.2.	<p>Maillage routier, transit et desserte poids lourds (PL) :</p> <p>Cette orientation a pour enjeu de concilier deux objectifs majeurs du PADD : assurer d'un côté une accessibilité optimale du territoire pour le transport de marchandises, nécessaire à l'approvisionnement du bassin d'activité comme du bassin de vie. Préserver d'un autre côté l'attractivité résidentielle, touristique et naturelle du Pays Rhin-Brisach vis-à-vis des nuisances générées par le trafic routier. A cet effet, le PADD prescrit notamment de circonscrire les flux de transports routiers de marchandises sur des axes et des itinéraires dédiés comme la D415 et la D52 en complément du réseau autoroutier, les autres voies étant réservés aux seuls besoins de la desserte locale. L'orientation maintient par ailleurs les possibilités de projets de contournement des villages les plus fortement impactés par la traversée des flux de PL.</p> <p>Cette orientation vise de ce fait à veiller à la bonne compatibilité de la politique locale du transport routier avec les autres orientations du PADD en matière de développement économique, d'organisation des transports et des déplacements, d'attractivité résidentielle et de préservation de la qualité de vie et du cadre de vie au bénéfice des habitants.</p>

Orientations	N°	3. Ouvrir l'organisation des transports et déplacements à tous les modes
Orientations spatialisées	3.3.	<p>Transports en commun (TC) :</p> <p>L'automobile domine très largement la physionomie des déplacements des personnes au sein du Pays Rhin-Brisach, tant pour les déplacements domicile-travail, que pour les autres motifs. L'offre de transports en commun existe pourtant, mais à un niveau de performance tel que seules les clientèles captives y ont recours, notamment les lycéens. Dans l'hypothèse d'une liaison de transports voyageurs entre Colmar et Fribourg, il est manifeste qu'une station desservant le pôle pluricommunal constituerait un changement structurel de l'offre et générerait à terme une réorganisation partielle des lignes de bus existantes. Cela générerait notamment la mise en service de possibilités de rabattement vers ce nouveau point de desserte. La relance de l'offre de déplacement à l'échelle du Pays Rhin-Brisach permettrait également d'envisager à terme un renforcement de l'offre de déplacements entre ce territoire et les grandes villes proches et vers les bassins de vie limitrophes. Cette orientation vise à garder possibles et réalisables ces différentes opportunités favorables à une amélioration sensible de l'offre de déplacements au profit des habitants du territoire, de manière à construire à terme une alternative plus attractive aux déplacements en voiture. Cette orientation se place par conséquent dans la perspective d'une offre de déplacements plus diverse et mieux équilibrée à l'échelle du Pays Rhin-Brisach, préparant des choix plus ouverts entre modes de déplacements pour les habitants.</p>
Orientations spatialisées	3.4.	<p>Déplacements doux :</p> <p>Cette orientation a pour objet la poursuite de l'effort déjà engagé par les collectivités du Pays Rhin-Brisach en faveur du vélo et de la marche à pied, autant pour les motifs de déplacement quotidiens de proximité, que pour les usages liés aux loisirs ou au tourisme. C'est donc pour compléter le réseau existant, pour le rendre plus sûr, ou pour renforcer sa densité que les différentes actions mentionnées seront engagées. Cette amélioration de l'offre déjà existante permettra de renforcer l'attractivité du Pays pour la randonnée tous modes, pour les pratiques de loisirs et aussi pour les déplacements de proximité au sein des villages et des agglomérations. L'impact attendu concerne par conséquent aussi bien l'économie locale du tourisme, l'appropriation du territoire par ses habitants et, plus généralement le renforcement modal de la pratique des déplacements à pied et à vélo.</p>

Orientations	N°	3. Ouvrir l'organisation des transports et déplacements à tous les modes
Orientations spatialisées	3.5.	<p>Stationnement :</p> <p>Cette orientation a pour objet de placer à leur juste mesure les besoins en stationnement générés par les pratiques existantes et émergentes de déplacement.</p> <p>Il est en effet nécessaire d'un côté de veiller à maintenir une offre de stationnement suffisante, autant pour les activités économiques, les équipements collectifs et les services que pour les habitations, afin en particulier d'éviter le développement de conflits d'usage, notamment au sein des espaces publics. D'un autre côté, le déploiement de l'offre de stationnement doit également permettre de satisfaire les besoins liés aux nouveaux usages déplacements, de manière à favoriser et intensifier leurs pratiques : covoitureurs, utilisateurs de véhicules électriques, notamment. Le stationnement des vélos est également mentionné, en particulier de manière à le prévoir dans le cadre des constructions d'habitations ou d'implantation d'activités.</p>
	3.6.	<p>Circulation des engins agricoles :</p> <p>Cette orientation concerne la continuité des réseaux et des parcours permettant la circulation des engins agricoles en dehors du réseau routier. Préserver les chemins ruraux existants, améliorer les possibilités de contournement de villages est une nécessité d'aménagement au sein d'un territoire présentant une densité d'exploitations supérieure à la moyenne régionale et départementale. Cette orientation se justifie par l'importance économique du secteur agricole de ce territoire et le volume de déplacements qu'il représente. Lui permettre de se maintenir à l'écart autant que possible du réseau de circulation routière participe d'une politique de soutien à ce secteur, vital pour l'économie locale. Cette circulation des engins agricoles sur des chemins ruraux ne doit pas exclure pour autant une cohabitation possible avec les circulations douces ou actives.</p>

Orientations	N°	4. Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
Orientations transversales	4.1.	<p>Accessibilité du tissu d'activités, développement des sites rhénans majeurs</p> <p>L'enjeu du développement économique, en raison du contexte de conversion propre au Pays Rhin-Brisach, est une priorité pour l'aménagement de ce territoire. Dès lors, garantir aux activités existantes la meilleure accessibilité possible, notamment pour leurs approvisionnements et pour leurs expéditions de marchandises, contribue de façon non négligeable à leur pérennité. Veiller à maintenir lorsque c'est possible des capacités d'extension ou d'agrandissement des installations existantes participe de la même intention, visant à contribuer à pérenniser le tissu et les emplois existants.</p> <p>Toujours en raison du contexte économique très particulier dans lequel est placé le Pays Rhin-Brisach, la capacité d'accueil de nouvelles entreprises constitue une nécessité vitale pour maintenir le niveau d'emploi, condition nécessaire pour conserver la vitalité de l'ensemble de ce territoire, a fortiori dans le contexte de la fermeture annoncée de la centrale nucléaire de Fessenheim. A cette fin, il est nécessaire que les possibilités d'accueil d'activités soient variées afin de répondre à la diversité des besoins et des profils des nouvelles entreprises et afin d'anticiper les besoins générés par leur développement et leur parcours ultérieurs au sein du territoire.</p>
	4.2.	<p>Vocation industrielle et milieux naturels le long de la rive du Rhin</p> <p>L'industrie et l'artisanat ne forment pas les seules ressources de développement économique du Pays Rhin-Brisach. En effet, la filière agricole, le développement du tourisme et l'économie résidentielle constituent d'autres sources de richesse économique. Pérenniser la pluralité de ces ressources nécessite de concilier leurs besoins parfois contradictoires. C'est pourquoi le développement industriel (notamment rhénan) et artisanal, indispensable à la vitalité du territoire, doit néanmoins rester compatible avec les ressources locales de qualité environnementale, de qualité des paysages et de qualité du cadre de vie, d'autant que la qualité du cadre et des conditions de vie compte désormais aussi parmi les critères de choix de localisation de nombreuses entreprises. Rappelons à ce titre que des études environnementales importantes sont en cours sur le site EcoRhena et engagée sur la ZIP Nord.</p>

Orientations	N°	4. Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
Orientations transversales	4.3.	<p>Bassin de main d'œuvre et développement économique</p> <p>Cette orientation identifie l'attractivité résidentielle du territoire comme l'un de ses leviers de développement économique, non seulement en raison des potentiels de développement de l'économie résidentielle, mais aussi parce que la vitalité résidentielle d'un bassin de vie constitue également un facteur d'attractivité aux yeux des acteurs du développement économique.</p> <p>A cette fin, il importe que les collectivités d'assise de la zone d'activités EcoRhena, puissent disposer le cas échéant de ressources supplémentaires, à la hauteur des besoins résidentiels dans l'éventualité de nouvelles implantations d'entreprises sur ce site d'activité (notamment Balgau, Nambenheim et Heiteren).</p>
	4.4.	<p>Mixité urbaine</p> <p>Cette orientation est favorable à la mixité des vocations économiques et résidentielles lorsqu'elles sont compatibles entre elles. En effet, toutes les activités ne nécessitent pas nécessairement d'implantation en zone spécialisée. En revanche, elles peuvent nécessiter la construction d'installations spécifiques. Ces installations, dès lors qu'elles sont compatibles avec leur environnement, doivent pouvoir être autorisées, afin de maintenir une part de mixité urbaine. Cette condition permet de garder vivant et actif un tissu bâti répondant à des besoins diversifiés.</p>
	4.5.	<p>Développement des commerces</p> <p>Cette orientation prescrit la nécessité de garder une souplesse réglementaire suffisante afin de favoriser l'insertion et/ou l'évolution de nouvelles activités de services ou de commerce dans les cœurs de villes et de villages existants, afin de préserver un facteur d'animation et d'attrait au sein de ces centralités urbaines. Cette orientation s'applique assez logiquement aux pôles urbains principaux du territoire, dont le rayonnement nécessite d'être soutenu et conforté. En cohérence avec la hiérarchie urbaine décrite par le PADD, elle s'applique également aux villages-relais, afin de répondre au plus près au besoin de proximité.</p>
Orientations spatialisées	4.6	<p>Navigabilité de la voie fluviale</p> <p>Le Rhin constitue une voie navigable de premier rang offrant une alternative au transport routier particulièrement économe en énergie et faiblement polluante, disposant d'importantes réserves de capacité. Les ouvrages transfrontaliers décrits dans cette orientation visent à compenser durablement l'effet du courant sur l'érosion du lit fluvial. Ils sont de ce fait indispensables au maintien à long terme de la voie navigable, qui constitue une infrastructure de première importance pour le développement du Pays Rhin-Brisach.</p>

Orientations	N°	4. Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
Orientations spatialisées	4.7.	<p>Diversité de l'offre d'accueil d'activités économiques</p> <p>Cette orientation est en rapport avec l'enjeu prioritaire du développement économique du Pays Rhin-Brisach, compte tenu de la dynamique de conversion économique dans laquelle il se trouve engagé. Elle vise à identifier les différents segments de l'offre d'accueil d'activités économiques qu'il est nécessaire maintenir ou constituer, afin de couvrir un large éventail des besoins propres aux porteurs de projets de développement industriel ou artisanal. L'éventail de l'offre va ainsi de la pépinière d'entreprises jusqu'à la zone industrielle et portuaire d'intérêt régional, en passant par l'hôtel d'entreprises et les zones d'activités artisanales. Elle s'applique à une diversité de localisations et de dessertes possibles, incluant les dessertes ferroviaires et fluviales. Le territoire entend ainsi capter les opportunités liées aux acteurs endogènes, déjà présents au sein du territoire, et aux porteurs de projets divers intéressés par les atouts spécifiques qu'il offre à l'implantation des entreprises. Cette orientation est de fait une traduction de la stratégie de développement industriel et artisanal mise en œuvre par les acteurs de ce territoire afin de préserver sa vitalité économique et son niveau d'emploi.</p>
	4.8	<p>Extraction des graviers</p> <p>L'extraction des graviers demeure une ressource nécessaire à de nombreux domaines de l'activité économique, notamment le bâtiment et les travaux publics. Les gravières, désormais fortement inscrites dans le paysage local, sont indispensables à l'économie du Pays Rhin-Brisach. Cela impliquera pour quelques sites l'extension de leur périmètre d'exploitation, sous condition naturellement que l'extraction ne puisse plus être prolongée matériellement au sein du périmètre existant et que les études ad hoc soient réalisées et concluantes.</p> <p>C'est pourquoi les autorisations d'extensions du domaine graviérable doivent pouvoir être délivrées en cas de besoin et de respect des procédures ad hoc afin de permettre la poursuite de l'activité, sous réserve, que l'exploitation se conforme aux engagements pris pour le réaménagement des sites exploités.</p>
	4.9	<p>Développement industriel et fluvial – plurimodalité</p> <p>Cette orientation vise une dimension spécifique du développement économique du territoire Rhin-Brisach : sa dimension fluviale. Le territoire entend valoriser au mieux de ses potentialités les atouts que représentent la voie fluviale et son port sur le Rhin, sous la forme d'offres d'accueil d'entreprises. Cette orientation se justifie tout particulièrement, puisqu'elle consiste à tirer profit de l'un de ses atouts les plus spécifiques et à contribuer à fournir de futurs chargeurs éventuels pour le port et la voie navigable. A ce titre, le site EcoRhena avec ses disponibilités foncières, son accès bord de Canal et ses possibilités de raccordement ferroviaire doit pouvoir être aménagé en conséquence.</p>

Orientations	N°	4. Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
Orientations spatialisées	4.10	<p>Desserte ferroviaire</p> <p>Cette orientation vise à valoriser au mieux de ses potentialités l'atout que représentent les voies ferrées, notamment en privilégiant les chargeurs du fret ferroviaire pour attribuer les sites bénéficiant d'une desserte. Certes, le fret ferroviaire est en recul. La perspective de la transition énergétique conduit toutefois à ne pas exclure la possibilité d'une inversion de tendance. En l'occurrence, il s'agit également dans cette orientation de préserver la possibilité de valoriser le transport ferroviaire dans l'avenir, y compris en développant son réseau d'infrastructures.</p>
	4.11	<p>Diversification du tissu économique</p> <p>Cette orientation est en lien avec l'orientation 4.7 portant sur la stratégie d'offre d'accueil des activités économiques. Elle concerne l'évolution du tissu économique lui-même. Son objet vise à favoriser la l'accueil d'activités diverses ou émergentes, de manière à diminuer la dépendance du territoire vis-à-vis des principales unités de production industrielle, notamment grâce au développement des ressources endogènes au territoire, plus diffuses et plus diverses.</p>
	4.12	<p>Equipement commercial - villages</p> <p>Cette orientation concerne la trame diffuse de commerces et de services développée au sein des villages-relais. Ils complètent l'offre de service proposée par les pôles urbains en proposant une offre de proximité, rayonnant parfois jusqu'aux villages voisins. Pérenniser et assurer le maintien de ces petits pôles de services de proximité permet de préserver le fonctionnement du bassin de vie et sa cohésion. Il s'agit d'un facteur non négligeable de l'attractivité et du fonctionnement du territoire pour ses habitants comme pour ses autres usagers tout en contribuant à limiter les déplacements.</p>
	4.13	<p>Equipement commercial - pôles urbains</p> <p>Préserver et si possible renforcer l'offre commerciale des pôles urbains est une priorité du développement du territoire, car c'est une condition indispensable de la vitalité et de l'animation des principales centralités urbaines, encore faiblement affirmées à l'échelle du Pays Rhin-Brisach. En revanche, la mise en œuvre de cette priorité nécessite de soutenir en même temps le dynamisme des services dans les villages-relais, comme offre complémentaire de proximité. Cette orientation se justifie car elle contribue à l'objectif plus général de renforcement de l'organisation territoriale du Pays Rhin-Brisach et de renforcement de son attractivité résidentielle.</p>

Orientations	N°	5. Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
Orientations transversales	5.1.	<p>Equipements touristiques</p> <p>La mise en œuvre de cette orientation nécessite la souplesse réglementaire permettant l'autorisation des projets d'actualisation ou de restructuration d'équipements touristiques existants. Elle se justifie car le Pays Rhin-Brisach présente une vraie dimension touristique que le PADD entend développer. L'offre d'hébergement et de restauration est encore modeste dans le Pays, en dessous du potentiel. Favoriser son développement apparaît dès lors pertinent.</p>
	5.2.	<p>Abords des sites touristiques</p> <p>Cette orientation indique les sites d'intérêt touristique comme cibles privilégiées des efforts à poursuivre en faveur de la qualité des paysages du Pays Rhin-Brisach. Cette orientation renforce sans les contredire les orientations portant de façon plus générale sur la préservation des paysages. Elle se justifie en raison de sa contribution au développement de la filière touristique, et plus généralement par ce qu'elle pourra apporter à l'attractivité générale du territoire.</p>
	5.3.	<p>Parcours de découverte du territoire</p> <p>Le Pays Rhin-Brisach offre d'ores et déjà un linéaire important de promenades grâce à l'Eurovéloroute, la voie verte franco-allemande et à son réseau hydraulique. L'offre de randonnée y constitue par conséquent déjà un atout touristique majeur, à l'origine de produits touristiques diffusés par les opérateurs. Cette orientation vise à compléter et optimiser l'existant. Elle se justifie d'autant mieux qu'elle favorise des formes de tourisme et de loisirs faiblement polluantes, ouvertes à la découverte des paysages et de l'environnement naturel.</p>
	5.4.	<p>Tourisme et préservation du patrimoine</p> <p>Cette orientation établit un lien entre la filière touristique et les orientations de préservation et de valorisation du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental. La préservation du patrimoine constitue ainsi une forme d'investissement générateur de retombées, notamment en matière d'attractivité touristique. L'intérêt porté à la préservation du patrimoine mérite d'autant sa prise en compte par le PLUi qu'elle contribue également au renforcement et au développement de la filière du tourisme.</p>
Orientations spatialisées	5.5.	<p>Tourisme fluvial</p> <p>La saturation de la halte de Breisach-am-Rhein génère une opportunité de création d'une halte sur la rive gauche du Rhin. Maintenir la navigabilité du canal du Rhône au Rhin est la condition permettant au tourisme fluvial de se développer. Cette orientation se justifie, car ces actions permettraient de maintenir et renforcer le lien entre les potentialités de développement économique liées aux voies navigables et le développement souhaité de la filière touristique.</p>

Orientations	N°	5. Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
Orientations spatialisées	5.6.	<p>Valorisation des linéaires fluviaux</p> <p>Cette orientation complète l'orientation 5.3, en mentionnant plus particulièrement le réseau hydrographique traversant le Pays Rhin-Brisach. Elle se justifie, dans la mesure où ce réseau, dont les berges sont largement accessibles et/ou aménagées à pied ou à vélo (c'est vrai également pour l'île du Rhin), a prouvé jusqu'ici son attractivité vis-à-vis du public (habitants et touristes). Poursuivre l'effort déjà engagé visant à le valoriser au titre du paysage et des pratiques du tourisme et des loisirs apparaît de ce fait pleinement justifié.</p>
	5.7.	<p>Valorisation touristique du territoire hors Citadelle</p> <p>Le but de cette orientation vise à faire davantage émerger les atouts offerts par le Pays Rhin-Brisach en dehors de la Citadelle Vauban en matière de patrimoine historique et culturel. Cette orientation se justifie notamment par le fait qu'elle accompagne une politique de diversification, de modernisation et de plus grande diffusion au sein du territoire des pratiques de loisirs et de tourisme.</p>
	5.8.	<p>Pôle de l'île du Rhin</p> <p>Cette orientation vise à mettre les équipements de l'île du Rhin à niveau, à hauteur du potentiel offert par le site. Elle se justifie par l'atout que présente le site par sa localisation et par le niveau d'équipement déjà présent, l'île du Rhin faisant déjà figure de pôle à fort potentiel de rayonnement. La position de ce lieu à projet idéalement placé sur le Rhin et sur le trajet Colmar-Freiburg, ainsi que les aménagements déjà consentis par le passé justifient pleinement cette orientation.</p>
	5.9.	<p>Renaturation d'un site d'extraction de graviers</p> <p>Cette orientation porte sur un projet de renaturation d'un site d'extraction de graviers dont la fin d'exploitation est aujourd'hui connue et proche. Le projet vise également à valoriser l'environnement ainsi restauré sous la forme d'un parc écologique voué à la découverte de la nature. L'orientation propose de valoriser économiquement une action développée en faveur de la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Elle présente également l'intérêt d'explorer des pratiques et des formes de tourisme émergentes, bien adaptées aux possibilités de ce territoire.</p>
	5.11	<p>Poney Parc</p> <p>Il s'agit de permettre à un équipement touristique déjà existant qui vient d'être repris par un nouvel exploitant de renforcer ses capacités et de se développer. L'orientation se justifie car elle concourt à la diffusion et à la diversification des pratiques de loisirs et de tourisme (ici plus précisément à destination des familles avec jeunes enfants).</p>

Orientations	N°	5. Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
Orientations spatialisées	5.12	<p>Accueil des camping-cars</p> <p>La poursuite de la mise en place de ces équipements dans le cadre de cette orientation se justifie car elle permet d'accompagner et encadrer le mouvement de diffusion des pratiques de tourisme pour lequel le Pays Rhin-Brisach est adapté.</p>
	5.13	<p>Espaces publics et accueil touristique</p> <p>Cette orientation prescrit la prise en compte de la dimension touristique du territoire dans l'aménagement de certains espaces publics, notamment sous forme d'aménités. Elle est justifiée car elle répond à une attente du public, tout en contribuant à l'animation des espaces urbains et en favorisant leur appropriation par les usagers.</p>
	5.14	<p>Citadelle Vauban</p> <p>Ce monument constitue le pôle d'attractivité touristique et patrimonial majeur du Pays Rhin-Brisach. Sa notoriété est devenue planétaire depuis le classement du site au patrimoine Mondial de l'Unesco. Valoriser le potentiel touristique qu'il représente apparaît de ce fait totalement justifié.</p>
	5.15	<p>Développement et valorisation de l'offre de loisirs</p> <p>Cette orientation vise à assurer la diffusion des pratiques de loisirs et de tourisme à l'échelle de l'ensemble du territoire. Elle vise à articuler ensemble les attracteurs touristiques et les réseaux de randonnée de manière à favoriser la création de circuits touristiques, qui pourront bénéficier de promotion touristique et figurer comme produits touristiques. L'orientation reflète par conséquent la stratégie de développement touristique du Pays Rhin-Brisach, et se justifie de ce fait.</p>
	5.16	<p>Nouveaux attracteurs touristiques et parcours de découverte</p> <p>Cette orientation complète l'orientation 5.15 en prescrivant la création à terme de parcours de découverte desservant des sites de développement touristique aujourd'hui encore à l'état de projet. La justification est donc la même que pour l'orientation précédente.</p>
Recommandation	5. Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs	

Aires d'accueil réservées aux bus

Cette recommandation vise à répondre aux attentes des opérateurs touristiques et à contribuer à les intéresser aux attracteurs touristiques du Pays Rhin-Brisach. Elle participe au développement souhaité par les acteurs locaux de la filière touristique.

Orientations	N°	6. Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
Orientations transversales	6.1.	<p>Performance énergétique</p> <p>Cette orientation vise à contribuer à limiter les consommations d'énergie et à contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique. L'amélioration globale des performances énergétiques des bâtiments contribue également à limiter les émissions de gaz effet de serre et la pollution atmosphérique. Elle contribue enfin à renforcer l'attractivité de l'offre résidentielle locale.</p>
	6.2.	<p>Transition énergétique</p> <p>Cette orientation porte sur la rationalisation des systèmes de chauffage en milieu urbain et sur le développement de sources d'énergie non fossile. Elle poursuit principalement un objectif de performance et de transition énergétiques, ce qui la justifie.</p>
	6.3.	<p>Déplacements : modes alternatifs à la voiture individuelle</p> <p>Cette orientation concerne les politiques de déplacements à l'échelle du Pays Rhin-Brisach : le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle et au recours des carburants issus de ressources non renouvelables est l'un des résultats attendus des actions menées dans le cadre de cette orientation.</p>
	6.4.	<p>Collecte et traitement des déchets</p> <p>Cette orientation concerne la rationalisation de la collecte et du traitement des déchets qu'il est désormais possible de conduire à l'échelle d'une collectivité élargie à 29 communes. Elle vise une meilleure économie et une plus grande efficacité environnementale.</p>
	6.5.	<p>Sites de production d'énergie</p> <p>Cette orientation vise notamment les sites hydroélectriques dont la pérennité et la bonne performance constituent des priorités de premier rang pour le PADD. Aussi, cette orientation ouvre la possibilité d'apporter si nécessaire des réponses aux besoins éventuels d'aménagement que les sites de production d'énergie pourront générer dans le cadre de la réalisation du PLUi.</p>
	6.6.	<p>Compacité urbaine</p> <p>Le PLUi prescrit des normes de densité aux extensions urbaines et ouvre des possibilités de développement et de densification au sein de la tache urbaine existante. En écho à ces dispositions, cette orientation prescrit le développement d'un urbanisme conduisant dans l'ensemble à des tissus plus compacts et plus denses, mieux adaptés sous certaines conditions au changement climatique et susceptibles d'une meilleure performance énergétique.</p>

Orientations	N°	6. Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
Orientations transversales	6.7.	<p>Autoproduction et économies d'énergie</p> <p>En cohérence avec les autres orientations développées dans le cadre de la thématique énergétique, cette orientation prescrit également la souplesse réglementaire nécessaire permettant de favoriser les initiatives visant à l'installation de dispositifs de production ou d'économie d'énergie. Non seulement ces orientations contribuent à la transition énergétique et à l'anticipation du changement climatique, mais elles permettent d'actualiser l'offre résidentielle locale en la rendant plus performante et plus attractive.</p>
	6.8.	<p>Rôle climatique des cours d'eau, des boisements et plantations d'arbres</p> <p>Cette orientation vise à prévenir les effets du changement climatique. Son effet positif sur la qualité du cadre de vie et des paysages, et sur l'attractivité résidentielle du territoire contribue également à la justifier.</p>
	6.9.	<p>Rôle climatique des massifs forestiers</p> <p>Cette orientation concerne la dimension modératrice des espaces forestiers du Pays Rhin-Brisach sur les effets du changement climatique. La protection des espaces forestiers de plaine se justifie également par de nombreux autres motifs, dont notamment son caractère de milieu naturellement riche en diversité biologique.</p>
Orientations spatialisées	6.10	<p>Navigabilité de la voie fluviale</p> <p>Même justification que pour l'orientation 4.6 : le Rhin constitue une voie navigable de premier rang et, en tant que telle, une alternative au transport routier particulièrement économe en énergie et faiblement polluante. Les ouvrages transfrontaliers décrits dans cette orientation visent à compenser durablement l'effet du courant sur l'érosion du lit fluvial. Ils sont de ce fait indispensables au maintien à long terme de la voie navigable, d'autant que la navigabilité du Rhin est également impactée par les effets du changement climatique.</p>

Orientations	N°	7. Préserver les milieux naturels les plus sensibles
Orientations transversales	7.1.	<p>Massifs forestiers</p> <p>Les massifs forestiers constituent une ressource économique (filère bois), et une part vitale du patrimoine paysager et naturel. Ils concentrent, à l'échelle de la Plaine d'Alsace, une part très importante des ressources biologiques naturelles du territoire. La perspective du changement climatique donne de surcroît à leur préservation une dimension particulièrement salutaire. Pour le cumul de toutes ces raisons, il est tout à fait justifié de préserver les massifs forestiers et/ou de compléter par le PLUi les dispositifs de protection existants. Les lisières forestières remplissent de leur côté une fonction écologique et paysagère spécifique qui justifie qu'elles fassent l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de la préservation des massifs forestiers.</p>
	7.2.	<p>Zones humides</p> <p>Les zones humides et les espaces en eau sont soumis à de fortes restrictions en raison de leur rôle vital pour le fonctionnement biologique et naturel du territoire. C'est pourquoi il est justifié d'assurer leur préservation. Certains d'entre eux sont supports d'écosystèmes particulièrement vulnérables. C'est pourquoi leur artificialisation ne saurait être autorisée que dans des cas très exceptionnels, justifiés et soumis à de strictes conditions.</p>
Orientations spatialisées	7.3.	<p>Autres sites naturels</p> <p>Cette orientation indique une liste non exhaustive de quelques sites naturels présentant des caractéristiques écologiques particulières, justifiant leur préservation en raison de leur contribution au patrimoine environnemental.</p>
	7.4.	<p>Réseau hydrographique</p> <p>Son réseau hydrographique est pour le Pays Rhin-Brisach un atout de premier rang : support de boisements linéaires et/ou de séquences herbacées parcourant le territoire, il contribue tout particulièrement à la qualité des paysages naturels et urbains, constitue une part décisive de la richesse environnementale locale et demeure indispensable au fonctionnement écologique du territoire et à la trame verte et bleue. Le préserver et le valoriser contribuent à maintenir la richesse paysagère et environnementale du Pays, à préserver son fonctionnement écologique, et renforce l'attractivité résidentielle et touristique du territoire par la qualité de vie qu'il apporte.</p>
	7.5.	<p>Linéaires végétaux</p> <p>Le Pays Rhin-Brisach présente, outre les ripisylves des cours d'eau, d'autres linéaires végétaux qui contribuent significativement à l'animation du paysage, à sa qualité et au fonctionnement écologique du territoire. C'est pourquoi il faut également les préserver.</p>
	7.6.	<p>Alignements d'arbres</p> <p>Même justification que pour l'orientation 7.5</p>

Orientations	N°	7. Préserver les milieux naturels les plus sensibles
Orientations spatialisées	7.7.	<p>Insertion des gravières renaturées dans la trame verte et bleue</p> <p>Cette orientation est justifiée car elle vise plus particulièrement à contribuer au bon fonctionnement écologique du territoire. En effet, assurer la renaturation d'un site artificialisé un temps, mais rapidement intéressant et important pour la biodiversité du territoire ne permet pas d'atteindre les objectifs environnementaux escomptés s'il n'est pas connecté à la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique.</p>
	7.8.	<p>Sorties d'exploitations agricoles et environnement</p> <p>Les sorties d'exploitations agricoles et les autres possibilités constructives agricoles (hangars, serres, silos, etc.) sont nécessaires au maintien de la filière agricole, compte tenu notamment des dispositions sanitaires en vigueur et de l'importance vitale pour l'économie locale de cette filière. Cette orientation prescrit de limiter leur impact sur leur espace d'accueil, généralement un espace agricole et parfois un espace plus ou moins proche d'un milieu naturel. C'est la qualité de l'environnement et du paysage qui sont en question. Leur préservation et leur valorisation sont par ailleurs des orientations du PADD.</p>

Orientations	N°	8. Préserver les espaces agricoles, soutenir la filière agricole
Orientations transversales	8.1.	<p>Préservation des espaces agricoles</p> <p>Cette orientation est justifiée en raison de l'importance structurelle de la filière agricole pour la cohésion socio-économique et territoriale du Pays Rhin-Brisach. S'ils forment la plus grande partie de ce territoire par leur surface, les espaces agricoles forment aussi la ressource sans laquelle cette filière, très significative pour l'économie locale, ne pourrait exister. Les grandes entités agricoles, notamment disposant de système d'irrigation, comme des espaces plus restreints ou intégrés à des milieux « naturels » sont visés par cette orientation</p>
	8.2.	<p>Espaces agricoles et besoins constructifs des agriculteurs</p> <p>Cette orientation énonce les priorités pour la préservation des espaces agricoles. En effet, la préservation des espaces présentant la meilleure qualité agricole et des surfaces valorisées par des investissements en équipements est prioritaire par rapport aux autres espaces agricoles. Leur intérêt pour la filière agricole est en effet vital. Les extensions urbaines, difficiles à éviter pour satisfaire les besoins en aménagement, se font généralement au détriment des espaces agricoles. Le choix de leur localisation doit néanmoins contribuer à modérer l'impact sur les activités agricoles, en tenant compte de facteurs tels que de la valeur agricole des terrains et la structure de la propriété agricole.</p> <p>De même cette orientation rappelle la nécessité de prendre en considération les besoins constructifs exprimés par les agriculteurs, besoins qui peuvent trouver une réponse dans le milieu urbain, mais également dans l'espace agricole que le PLUi vise à préserver. Dans ce cas, le projet doit être un projet agricole, porté par un agriculteur ou une structure agricole.</p> <p>Cette orientation rappelle aussi que les besoins constructifs à finalité agricole portés par des agriculteurs sont évolutifs dans le temps, et ce notamment parce que les filières se diversifient. Ces besoins doivent donc aussi pouvoir trouver des réponses adaptées et rapides en dehors des procédures d'élaboration ou de révision du PLUi, mais par le biais de procédures d'adaptation ponctuelles et ciblées de type modification ou déclaration de projet du PLUi.</p>

Orientations	N°	8. Préserver les espaces agricoles, soutenir la filière agricole
Orientations transversales	8.3.	<p>Sorties d'exploitations agricoles et autres besoins constructifs agricoles</p> <p>Cette orientation vise à permettre, organiser et rationaliser les sorties d'exploitations et les différentes formes constructives agricoles, par une prise en compte globale et évolutive des besoins, de manière à mutualiser ou regrouper spatialement les réponses qui leur seront apportées, notamment dans l'espace agricole. Cette disposition permet de répondre aux besoins et de limiter les risques de mitage de l'espace agricole, comme les besoins en circulation agricole.</p> <p>Cette orientation est justifiée en raison du caractère nécessaire des sorties agricoles et des autres besoins de constructions agricoles dans l'espace agricoles afin de répondre aux besoins des exploitations et des structures agricoles.</p>
Orientations spatialisées	8.4.	<p>Circulation agricole</p> <p>En raison de l'importance de la filière agricole au sein de ce territoire, les flux de circulation agricole apparaissent élevés. Cette orientation vise à prendre en compte cette spécificité, d'une part afin de répondre aux besoins de la filière agricole, et d'autre part afin d'éviter les conflits d'usage avec les autres vocations du territoire (artisanale, industrielle, résidentielle, touristique, etc...).</p>
	8.5.	<p>Besoins d'évolution des exploitations agricoles</p> <p>L'agriculture est une activité économique nécessitant de fréquentes adaptations à l'évolution des marchés et des pratiques concurrentielles. C'est pourquoi les exploitations peuvent/doivent être amenées à modifier leurs installations. Ces évolutions, indispensables à la vitalité de la filière, doivent pouvoir être autorisées, sous condition d'intégration à leur environnement naturel ou agricole, autant au plan du paysage qu'en matière d'impact environnemental. Eviter l'enclavement des exploitations localisées en limite urbaine permet par ailleurs de maintenir les exploitations en activité et de limiter les besoins de réimplantation hors agglomération. La souplesse réglementaire concrétisant cette orientation vise par conséquent à limiter le gaspillage foncier et à obtenir une meilleure économie spatiale. Elle est d'autant plus justifiée qu'elle contribuera aussi à limiter les effets des sorties d'exploitations sur le paysage et sur l'environnement.</p>

Orientations	N°	9. Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
Orientations transversales	9.1.	<p>Paysages et espaces naturels, forestiers et agricoles</p> <p>Des raisons diverses, notamment environnementales et socio-économiques, conduisent à prescrire la préservation de ces espaces. A ces motifs s'ajoute l'impact de cette préservation sur la permanence et la qualité du paysage, condition de l'aménité du territoire, de la perception positive qu'en ont ses habitants autant que ses visiteurs. C'est pourquoi il est justifié de préserver ces espaces, également au titre du paysage.</p>
	9.2.	<p>Ripisylves et autres linéaires végétaux</p> <p>Les linéaires végétaux composent, avec les lisières forestières, une part structurante du paysage. En plus de leur rôle écologique, ces formations végétales sont un facteur très important d'organisation du paysage et offrent, avec les sujets végétaux isolés, des sources d'animation paysagère : sur leur préservation repose une part importante de la qualité du paysage et de son identité. C'est pourquoi il est nécessaire d'assurer leur préservation, et d'aller jusqu'à leur reconstitution lorsqu'ils ont été altérés.</p>
	9.3.	<p>Silhouettes villageoises traditionnelles</p> <p>Les silhouettes villageoises traditionnelles se caractérisent en vue lointaine par des fronts végétaux masquant à moitié des ensembles bâtis dont seuls les parties hautes et les toitures sont visibles. Ces ensembles bâtis sont dominés par des édifices singuliers de plus grande hauteur, qui se signalent par leur verticalité : le plus généralement un clocher d'église, plus rarement un château d'eau. La qualité paysagère des vues sur ces villages tient au respect de volumétries et de hauteurs de construction adaptées, d'une part, et d'autre part au maintien des formations végétales encadrant les ensembles bâtis. Cette orientation vise la préservation de cette structure paysagère d'ensemble, qui contribue considérablement à la permanence et à l'identité du territoire et de ses villages.</p>

Orientations	N°	9. Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
Orientations spatialisées	9.4	<p>Place forte de Neuf-Brisach :</p> <p>Cette orientation porte sur deux éléments complémentaires, constitutifs du site de la place forte de Neuf-Brisach.</p> <p>D'un côté, la part monumentale de Neuf-Brisach tient aux ouvrages militaires planifiés par Vauban, protégés à juste titre en raison de la reconnaissance artistique et historique dont ils font l'objet. La mise en valeur et la protection du monument et de ses abords constituent à ce titre une mission qui doit être menée très rigoureusement en raison des enjeux patrimoniaux soulevés.</p> <p>D'un autre côté, ce site unique est aussi une petite ville, composée d'un tissu relativement homogène, construit à des époques très différentes et investi de toutes les fonctions propres à une ville : habitations, services, équipements... Il est indispensable, pour préserver l'attractivité et le rayonnement du site dans son ensemble, que la ville puisse conserver sa vitalité et son attractivité socio-économiques. À cette fin, il est impératif que son bâti soit conduit à hisser ses performances d'habitabilité et de confort au niveau des conditions de vie contemporaines.</p>
	9.5.	<p>Intégration paysagère des sorties d'exploitations agricoles</p> <p>Cette orientation porte sur l'impact paysager des sorties d'exploitations. La nécessité des sorties d'exploitation conduit à accepter qu'elles forment désormais une partie intégrante du paysage rural et agricole. C'est à ce titre qu'il appartient aux porteurs de projets de veiller à limiter l'impact paysager de ces implantations par le choix de localisations judicieuses, par les regroupements du bâti sur le site d'implantation, par l'utilisation de matériaux adaptés et en les accompagnant, le cas échéant, de plantations et d'interventions paysagistes appropriées.</p>
	9.6.	<p>Intégration paysagère des activités économiques</p> <p>Les zones industrielles et les zones artisanales sont localisées soit à l'écart des zones urbaines, soit à leur frange. En raison des nombreuses vocations qu'il est nécessaire de concilier au sein du Pays (tel que : développement économique, économie résidentielle et développement touristique), il est impératif de pouvoir maintenir un paysage de qualité sur l'ensemble du territoire, quelles que soient les vocations en présence. C'est pourquoi il est prescrit de consentir aux efforts nécessaires pour assurer l'intégration paysagère des zones de développement réservées à l'industrie, à l'artisanat et aux services.</p>

Orientations	N°	9. Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
Orientations spatialisées	9.7.	<p>Intégration paysagère des extensions urbaines à vocation d’habitat</p> <p>Les extensions urbaines à vocation d’habitat ont pour effet d’effacer les limites urbaines existantes, qui doivent alors être déplacées et reconstituées. Pour composer ces nouvelles limites, il est prescrit de veiller à intégrer le tissu bâti à l’environnement agricole ou naturel à l’aide de dispositions d’intégration paysagère. Ces dispositions génèreront un effet de même ordre, en vision lointaine, que celui produit par les vergers ceinturant les villages traditionnels. Cette orientation vise à préserver la silhouette villageoise traditionnelle au sein du paysage.</p>
	9.8.	<p>Intégration des gravières</p> <p>Cette orientation vise d’un côté à voir effectivement réalisés, en fin d’exploitation des gravières, les engagements de réaménagement consentis par les exploitants. Elle vise également à engager ces réaménagements dès que la progression de l’exploitation le permet, afin de limiter l’impact paysager de l’extraction également pendant l’exploitation, qui peut adopter des cycles assez longs. Cette orientation se justifie, en raison de la nécessité de maintenir la qualité du paysage sur l’ensemble du territoire et pour concilier les besoins de l’ensemble des vocations qui s’y trouvent en présence.</p>
	9.9	<p>Valorisation des espaces en eau</p> <p>Les espaces en eau exercent sur les habitants comme sur les visiteurs du Pays Rhin-Brisach une très forte attraction. C’est pourquoi cette orientation prescrit de les mettre en valeur et de les inscrire plus visiblement au sein du territoire et de ses paysages. L’orientation cherche ainsi à favoriser l’appropriation du territoire par ses usagers et à renforcer son attractivité. D’un autre côté, valoriser ces espaces est aussi une manière de garantir leur préservation.</p>
Recommandations	9. Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres	

Qualité paysagère des abords villageois

Les éléments listés par cette orientation et dont la préservation est recommandée traduisent différents caractères traditionnels des cœurs de villages tels qu’ils ont été sauvegardés jusqu’ici. Ils contribuent tous au caractère particulier et patrimonial de ces ensembles traditionnels villageois. Préserver dans la mesure du possible ces éléments en tout ou en partie se justifie du fait qu’ils apportent aux espaces bâtis leur particularité et un sentiment de permanence faisant partie des facteurs d’attractivité et d’identité du territoire. Leur mise en œuvre participe par conséquent à la réalisation des objectifs généraux du PADD.

Ils sont exprimés sous la forme d’une recommandation car ils manquent de traductions opposables dans les autres pièces du PLUi. Toutefois, OAP et règlement sont naturellement compatibles avec eux et ne sont nullement de nature à empêcher leur mise en œuvre.

Orientations	N°	10. Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
Orientations spatialisées	10.1.	<p>Le risque mouvements de terrain : Prendre en compte le risque de mouvement de terrain conduit à prescrire des restrictions quant à l'utilisation des espaces concernés. Cette précaution est toutefois nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens.</p>
	10.2.	<p>Le risque inondation par débordement : Prévenir les risques générés par les inondations en appliquant les dispositions prescrites par le PPRi de l'III et en appliquant les dispositions appropriées dans les espaces répertoriés par l'Atlas des zones inondables est justifié car la sécurité des personnes et des biens à l'occasion de ces aléas en dépend.</p>
	10.3.	<p>Le risque de remontée de nappe : Prévenir les risques générés par les aléas dus aux remontées de nappes est justifié car la sécurité des personnes et l'intégrité des biens seraient sans cela exposées.</p>
	10.4	<p>Le risque inondation par rupture de digue : Prévenir le risque de rupture de digue par des dispositions appropriées d'aménagement et d'urbanisme constitue une précaution indispensable pour assurer dans cette éventualité la sécurité des personnes et des biens.</p>
	10.5.	<p>Le risque transport de matières dangereuses : Le Pays Rhin-Brisach est concerné par plusieurs axes ouverts au transport de matières dangereuses pour des raisons liées aux besoins d'approvisionnement du territoire local ou régional et pour des raisons liées aux nécessités du transit de ces matières à travers le territoire. La mise en application de mesures de prévention adaptées à chaque type de flux est indispensable et justifiée afin d'éviter d'exposer dans les secteurs concernés les personnes et les biens aux risques générés par ces transports.</p>
	10.6.	<p>Le risque nucléaire : Le Pays Rhin-Brisach est largement exposé au risque généré par la localisation à Fessenheim de réacteurs nucléaires. La prise en compte de dispositions appropriées permettant de prévenir tous risques en cas d'incident ou d'accident nucléaires est justifiée, car elle est indispensable à la sécurité des personnes et à l'intégrité des biens qui pourraient s'y trouver exposés.</p>
	10.7	<p>Prendre en compte la Directive européenne SEVESO Le Pays Rhin-Brisach comprend plusieurs périmètres concernés par la directive SEVESO. Ces espaces sont par conséquent exposés à des risques industriels dont la prise en compte est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.</p>

Orientations	N°	10. Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
Orientations spatialisées	10.8	<p>Mémoire des sites et sols potentiellement pollués : L'alimentation des banques de données permettant de répertorier et de signaler les sites pollués ou potentiellement pollués est une mesure pleinement justifiée en raison du risque que peuvent potentiellement générer ces sites. Il est indispensable que ce risque réel ou potentiel soit en permanence signalé afin que les planifications à venir puissent les prendre en compte en connaissance de cause.</p>
	10.9	<p>Prendre en compte les nuisances sonores et la pollution lumineuse : Les nuisances sonores générés par les grands axes de transports nécessitent d'être prises en compte par des dispositions adaptées en raison des risques qu'elles génèrent pour la santé des habitants qui s'y trouvent exposés. Les dispositions permettant de diminuer la pollution lumineuse sont justifiées, car elles permettent de limiter les impacts négatifs sur la santé des personnes et sur l'environnement naturel.</p>

Objectifs	N°	11. Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain
Objectifs généraux	11.1.	<p>Maintien de l'équilibre entre espaces urbains et publics d'une part, et espaces naturels, agricoles et forestiers d'autre part</p> <p>Cette orientation exprime une condition impérative permettant de concilier l'ensemble des besoins se traduisant par une affectation spatiale. L'évolution des pratiques spatiales a façonné au cours du temps un équilibre élaboré collectivement et dont dépend la cohésion naturelle et socio-économique du territoire. Naturellement les besoins évoluent, et avec eux, l'affectation des espaces. Toutefois, cette évolution doit impérativement prendre en compte et respecter les grands équilibres existants entre les principales affectations spatiales, sans quoi les initiatives d'aménagement exposeront le territoire, son environnement et son tissu socio-économique à de graves risques de rupture. C'est pourquoi cette orientation est justifiée.</p>
	11.2.	<p>Pour un urbanisme plus compact</p> <p>Cette orientation vise à prescrire des pratiques d'urbanisme faisant un usage rationnel de l'espace, plus économe et plus efficient. Sans porter préjudice aux habitants et aux porteurs de projet, ces pratiques d'aménagement devront permettre de limiter la consommation foncière, d'éviter la destruction de milieux naturels ou d'espaces agricoles. C'est pourquoi elle est justifiée.</p>
	11.3.	<p>La mixité urbaine</p> <p>Cette orientation prescrit de mélanger les différentes fonctions urbaines compatibles entre elles et de produire des espaces résidentiels composés d'une diversité de types et de formes d'habitations. Elle est justifiée en raison de l'économie spatiale que ce mode d'urbanisme permet de réaliser, et parce qu'elle favorise également une plus grande diversité des pratiques urbaines : un tissu mixte est en effet bien plus animé et vivant, et développe des conditions apaisées au « vivre ensemble ».</p>
	11.4.	<p>Évolution et adaptation du tissu existant</p> <p>Il est impératif que le tissu existant, et tout particulièrement le tissu ancien du cœur des villages, puisse évoluer et s'adapter aux besoins contemporains. C'est pourquoi il est nécessaire et justifié de prévoir une souplesse réglementaire suffisante, favorisant la densification et la transformation du tissu existant, sous condition de préserver les caractères principaux du patrimoine architectural, urbain et paysager. La mise en œuvre de cette orientation est également une condition permettant de préserver la vitalité et l'attractivité du tissu existant.</p>

Objectifs	N°	11. Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain
Objectifs généraux	11.5.	<p>Installations agricoles</p> <p>Cette orientation prescrit de favoriser le regroupement des bâtiments et installations agricoles, Elle est justifiée car elle permet de diminuer la pression générée sur le foncier agricole par les besoins en installations agricoles et permet de mieux canaliser les flux de déplacements liés à l'exploitation agricole.</p> <p>Cette orientation prescrit également de prévoir la possibilité d'adapter le PLUi aux nouveaux besoins, non encore recensés, de sorties d'exploitations agricoles pendant sa période de mise en œuvre. Cette orientation se justifie par l'importance économique de la filière agricole dans le territoire de la communauté de communes, et par la réactivité nécessaire pour répondre aux besoins. La forte sensibilité des exploitations agricoles à l'évolution des marchés nécessite en effet des possibilités d'évolution suffisantes et rapidement réalisables, y compris pour les sorties d'exploitation.</p>
Objectifs chiffrés Concernant l'habitat	11.6.	<p>Objectif quantitatif de production de logements</p> <p>La justification de cette orientation est développée dans le chapitre 2.2.1 du présent rapport, à partir de la page 16.</p>
	11.7.	<p>Objectifs fonciers quantitatifs</p> <p>La justification de cette orientation est développée dans le chapitre 2.2.1 du présent rapport, à partir de la page 33.</p>

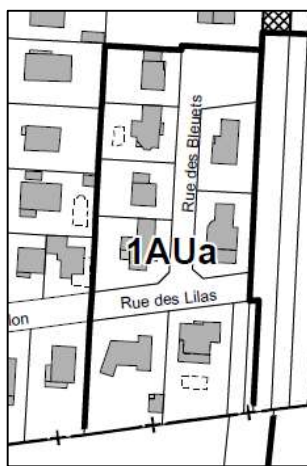
2.3. Justification des choix des OAP

2.3.1. Les OAP sectorielles

Les secteurs d'OAP sectorielles portent sur des zones urbanisables immédiatement, soit à des fins d'habitat (1AUa aux plans de zonage du règlement graphique), soit d'activités économiques (1AUx). Les raisons ou critères de choix de ces sites, de leur localisation ou de leur délimitation sont explicités et justifiés au chapitre 3.2.2 du présent document.

Deux zones urbanisables immédiatement ne font pas l'objet d'OAP car elles sont aménagées et la rétrocession des voiries est en cours :

- la zone 1AUa rue des Lilas et rue des Bleuets à Nambenheim,



- la zone 1AUa rue des Coquelicots, rue d'Oberhergheim et impasse des Églantines à Rustenhart.



Les OAP sectorielles figurent dans 29 cahiers séparés, énonçant pour le premier les dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat, comprenant pour les 28 cahiers suivants les orientations écrites et graphiques applicables aux secteurs des 28 communes du PLU présentant des secteurs d'OAP.

2.3.1.1. Justification des orientations générales concernant les secteurs à vocation principale d'habitat

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Justification des prescriptions

Les orientations concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère portent sur :

- l'harmonisation de la physionomie de l'ensemble des éléments bâtis avec leur environnement.
Cette orientation au caractère très général est précisée dans les OAP particulières. Elle vise à modérer les ruptures non maîtrisées de physionomie entre les tissus existants et les nouveaux sites d'urbanisation, dans le but de générer un cadre de vie de qualité et afin de préserver le caractère villageois bien marqué de la plupart des communes du PLUi.
- la localisation générale des implantations bâties.
Cette orientation prend son sens dans le cadre de la recherche d'économie d'espace et d'économie foncière qui constitue un objectif prioritaire du PLUi pour la réalisation des opérations d'aménagement. Cet impératif ne doit pas être appliqué au préjudice de la qualité des espaces et de la qualité de vie recherchée par les habitants. C'est pourquoi des solutions d'organisation spatiales et d'implantation des constructions doivent être impérativement conçues par les aménageurs pour optimiser la ressource foncière dont ils disposent pour réaliser leurs opérations d'aménagement.
- la forme des découpages parcellaires des opérations et son incidence sur le cadre bâti.
Cette orientation vise à favoriser le développement au sein des opérations d'une diversité d'habitat, de manière à répondre à la diversité de la demande et des besoins en habitat et pour préserver au sein des villages la diversité des profils sociaux des habitants, ce qui permet la bonne intégration de ces nouveaux secteurs dans leur contexte villageois.
- l'intégration des tissus bâtis formant une limite avec des espaces agricoles ou naturels.
Cette prescription vise à préserver la silhouette traditionnelle villageoise en végétalisant la limite urbaine de manière à l'articuler avec le paysage agricole ou naturel.

Justification des préconisations

Ces prescriptions sont assorties de préconisations portant sur :

- les remblais et creusements, préconisation destinée à harmoniser la physionomie des parcelles d'assise des constructions et son impact sur le paysage urbain, ce qui a pour effet de limiter les effets de rupture avec le cadre bâti environnant.
- la localisation des éléments bâtis au sein de la parcelle, ce qui permet de préciser la prescription ci-dessus portant sur le même objet et portée par la même justification.
- les éléments techniques divers accompagnant la création des nouveaux tissus résidentiels, ce qui a pour effet recherché de modérer la pollution visuelle que ces éléments génèrent pour le cadre de vie.
- la cohérence architecturale interne aux opérations d'aménagement, ce qui a pour effet souhaité d'inciter les acteurs à prendre en compte leur environnement immédiat dans la conception de leur projet.
- la qualité des espaces publics des nouveaux aménagements, à améliorer par la création d'espaces végétalisés ou plantés. Cette recommandation répond à l'objectif de

renforcement de l'attractivité résidentielle du Pays Rhin-Brisach, qui est l'une des priorités du PADD.

L'ensemble de ces préconisations ont pour justification la recherche, par leur application, de constructions mieux intégrées dans leur cadre et dans leur environnement existant, paysager, naturel ou bâti.

- **La mixité fonctionnelle et sociale**

Justification des prescriptions

Elles concernent :

- la mixité fonctionnelle, qui désigne le mélange au sein d'un même tissu et dans un rapport de proximité de fonctions urbaines diverses, tel que logements, activités et services.

L'insertion dans une opération d'aménagement à vocation résidentielle d'une part, d'activités ou de services, d'autre part, doit pouvoir être autorisée et réalisée dès lors qu'elle respecte les conditions de compatibilité avec son environnement résidentiel. Cette prescription transcrit l'orientation 4.4 du PADD, en vue de maintenir la vitalité des tissus villageois.

- la mixité sociale, qui est générée par la diversité de production et de localisation des types et des formes d'habitat.

Cette prescription précise l'orientation 1.3 du PADD sur la diversification de l'offre d'habitat, avec pour justifications de permettre d'une part une réponse adaptée à la diversité de la demande, et d'autre part de préserver la diversité sociale des communautés villageoises, de contribuer ainsi à la cohésion urbaine et sociale locale et à l'intégration des nouveaux quartiers au sein des villes et villages.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Les prescriptions et les préconisations d'ordre environnementales contenues dans les OAP constituent un minimum attendu. Un projet qui présenterait une prise en compte environnementale plus large ou plus « vertueuse », peut déroger à ces orientations. Il s'agit ici de ne pas restreindre les options des aménageurs, qui au cas par cas pourront proposer ainsi de meilleures solutions de prise en compte de l'environnement par rapport à l'état initial effectué.

Justification des prescriptions

La prescription portant sur le traitement des eaux de pluie demande de maintenir une part suffisante d'espaces non imperméabilisés à l'échelle de chaque parcelle privée de manière à favoriser autant que possible l'infiltration naturelle des eaux. Elle se justifie par l'économie qu'elle permet quant aux dispositifs collectifs de collecte des eaux de pluie. Elle vise un cycle de l'eau plus naturel et plus respectueux de ce fait de l'environnement.

Justification des préconisations

Ces préconisations concernent différents aspects de l'aménagement des zones résidentielles et de la construction des logements. Elles se justifient toutes par les améliorations attendues de leur mise en application sur la qualité de l'environnement naturel et sur les possibilités d'adaptation au changement climatique désormais engagé.

- **Les besoins en matière de stationnement**

Justification des prescriptions

Cette prescription concernant l'offre de stationnement n'autorise son aménagement que d'un seul côté des voies, afin de limiter les effets d'encombrement que peuvent générer sur les espaces publics les emplacements de stationnement et afin de modérer dans les aménagements les emprises de voies. Cette prescription permet également une meilleure diffusion du stationnement au sein des espaces publics et de l'espace bâti.

Justification des préconisations

Cette préconisation concernant l'offre de stationnement public vise à éviter les conflits d'usages concernant le stationnement : lorsque les habitants tendent à laisser inoccupées les aires qui sont aménagées sur leurs parcelles privées et occupent les espaces réservés aux visiteurs, les visiteurs peuvent être contraints à un stationnement illicite ou encombrant, qui est autant que possible à prévenir.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

Justification des prescriptions

Ces prescriptions concernant les dessertes à créer pour l'aménagement des nouveaux espaces résidentiels portent sur :

- la modération de l'emprise des voies à créer ;
- la hiérarchie des voies ;
- l'adaptation des espaces publics à la diversité des usages de mobilité et de proximité ;
- leur bonne intégration au sein des maillages déjà existants et la réalisation de dessertes en boucle de préférence aux voies en impasse ;
- la réalisation de schémas anticipant les phases éventuelles de réalisation et intégrant la desserte à venir des sites d'urbanisation ultérieure riverains.

Ces prescriptions visent dans leur ensemble à garantir la lisibilité et la sécurité des espaces publics pour leurs usagers, à intégrer du mieux possible les nouveaux tissus aux tissus bâtis déjà existants, et à favoriser l'appropriation des espaces publics par une grande diversité d'usages, puisque ces espaces ne sont pas dédiés aux seuls besoins automobiles. Elles visent à générer un maillage urbain équilibré et cohérent, au service de la cohésion urbaine et sociale des espaces urbains et villageois. Les effets attendus de ces prescriptions font écho aux objectifs généraux du PLUi visant à préserver, à l'occasion des opérations de densification ou d'extensions urbaines, le caractère des villages et des villes, afin de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et de préserver la qualité du cadre et des conditions de vie.

2.3.1.2. Justifications des dispositions particulières aux secteurs d'OAP

Le PLUi comprend 28 cahiers particuliers réunissant chacun les OAP sectorielles de 28 sur les 29 communes du PLUi, aucune OAP sectorielle n'étant localisée sur le territoire de Neuf-Brisach.

La préoccupation ayant guidé la mise en forme de ces cahiers d'orientations sectorielles a consisté à élaborer un mode d'expression écrite et graphique susceptible de s'adapter à des situations très différentes les unes des autres, portant à la fois :

- sur des opérations déjà autorisées, voire dans certains cas déjà en cours de réalisation ou en voie d'achèvement ;
- sur des sites d'urbanisation pour lesquels les acteurs publics concernés exprimaient des différences quant aux priorités d'aménagement retenues et quant à la précision souhaitée pour le contenu des orientations.

Le mode de formalisation retenu a pris en compte à la fois le besoin d'apporter un réel encadrement aux aménagements sectoriels tout en permettant néanmoins une souplesse d'interprétation suffisante pour apporter aux acteurs de l'aménagement les marges de manœuvre nécessaires à la réalisation des opérations.

Chaque OAP sectorielle fait l'objet d'OAP écrites d'une part, et d'autre part d'OAP graphiques.

Les orientations écrites

Les OAP écrites sont chacune ouvertes par un paragraphe introductif de présentation succincte du contexte spatial et bâti du site d'OAP et de ses principales caractéristiques. Sont précisés également, à titre d'information, si le site est concerné par un périmètre de protection des monuments historiques ou par un zonage particulier portant prescriptions en matière de prévention du risque d'inondation. Les différents types de zones figurant au plan de zonage du PLUi et concernés par l'OAP sont également précisés dans ce paragraphe, ainsi que la proximité éventuelle de zones riveraines dont l'urbanisation conjointe ou postérieure est prise en compte par les prescriptions portant sur le secteur d'OAP.

Les OAP écrites sont ensuite organisées en chapitres thématiques :

- **Accès et principe de desserte ;**
- **Insertion au sein du paysage et du tissu existant ;**
- **Espaces publics ;**
- **Stationnement ;**
- **Qualité environnementale** (chapitre concernant la seule OAP du secteur rue de Neuf-Brisach à Volgelsheim) ;
- **Ramassage des ordures ménagères ;**
- **Programmation.**

Chaque chapitre thématique peut comprendre ou bien des prescriptions, ou bien des préconisations, ou bien les deux. Leur statut est clairement signalé à l'intérieur de chacun des chapitres. Naturellement, lorsqu'un secteur d'OAP ne comprend aucune orientation particulière dans l'un des 5 chapitres thématiques, ce chapitre ne figure tout simplement pas parmi les prescriptions écrites de l'OAP.

Les mêmes dispositions se retrouvent de façon récurrente d'une OAP à l'autre, ce qui est assez compréhensible, puisque les mêmes problématiques d'aménagement peuvent se présenter sur différents sites. Dans certains cas, les mêmes dispositions sont prescrites alors qu'elles sont simplement préconisées dans d'autres. Comment justifier cette différence d'expression ? Les OAP pour lesquelles des dispositions prescrites ailleurs sont simplement préconisées nécessitent, pour leur application, plus de souplesse ou plus de marges de manœuvre, pour les raisons suivantes, qui très souvent se combinent entre elles :

- le secteur est de taille plus modeste (1 ha ou moins) et les enjeux d'aménagement s'y expriment avec moins de force ;
- le secteur nécessite par sa localisation spatiale, son environnement déjà existant ou la forme particulière de son périmètre (site enclavé, site de forme très découpée ou très allongée, etc...) plus de souplesse, afin d'ouvrir les possibilités d'adaptation.

Les orientations graphiques

Sauf exception justifiée, chaque secteur fait l'objet d'orientations graphiques, exprimées sous la forme d'un schéma légendé. Chaque schéma indique notamment, sur un fond de photo aérienne permettant de situer les éléments de contexte du site :

- les limites des zones indiquées au plan de zonage du PLUi ;
- le périmètre de secteur sur lequel porte l'OAP.

La légende de chaque schéma porte la mention, pour ce qui concerne la programmation : « localisation indicative des types d'habitat » pour les zones à vocation dominante d'habitat et « localisation indicative des types d'activités » pour la seule OAP portant sur une zone à vocation d'accueil d'activités économiques. Pour les autres éléments graphiques à contenu d'orientations d'aménagement, la légende porte la mention « tracés indicatifs ».

Afin de permettre la souplesse nécessaire dans la mise en œuvre des orientations et de façon à autoriser les adaptations permettant d'ajuster la configuration des aménagements aux contenus opérationnels des programmes, les schémas sont à prendre comme une préconisation pour la mise en application des prescriptions écrites. Les tracés n'en sont qu'indicatifs, sauf à titre exceptionnel lorsqu'une prescription écrite renvoie explicitement à une indication graphique figurant dans un schéma.

Comme beaucoup d'orientations écrites ou graphiques exprimées pour chacun des 62 secteurs d'OAP du PLUi présentent entre elles de grandes similitudes, il a paru utile de rédiger des justifications communes, valables pour l'ensemble des OAP, afin de ne pas répéter les mêmes justifications pour chacun des sites. Les particularités éventuelles des orientations retenues pour chaque site sont justifiées un peu plus loin dans le document, site par site et chapitre par chapitre.

• Justifications communes aux orientations sectorielles écrites

Accès et principe de desserte

Ce chapitre prescrit les principes à observer pour établir les accès et les dessertes des secteurs d'OAP :

- la localisation des réseaux d'accès aux secteurs d'OAP et la forme des voies et réseaux de desserte des futures constructions ;
- le réaménagement et le recalibrage des voies existantes lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des accès aux nouvelles voies de desserte dans des conditions adaptées aux circulations attendues ;
- les dispositions à prévoir afin d'intégrer la conception sectorielle des voiries et réseaux de déplacements dans un aménagement d'ensemble lorsque le secteur jouxte d'autres zones à urbaniser ultérieurement (de type 1AUa ou 2AUa) ;
- le maintien des chemins existants pour donner accès aux espaces agricoles lorsqu'ils sont compris dans le secteur d'OAP ou lorsqu'ils en sont immédiatement riverains ;
- le prolongement de réseaux piétons et cyclables existants lorsque ce prolongement est en attente en limite de secteur et la création de liaisons piétonnes au sein des secteurs d'OAP ;
- la création de liaisons piétonnes et cyclables entre le réseau de desserte des secteurs d'OAP et les réseaux de déplacements existant dans les zones naturelles ou agricoles riveraines.

Dans tous les cas, les principes appliqués ont consisté à tenter de concilier et conjuguer plusieurs principes :

Le principe du maillage

Intégrer la voirie de desserte autant que possible dans le fonctionnement du maillage villageois ou urbain déjà existant, de manière à prolonger les voies existantes ou de manière à créer des carrefours au droit des voies existantes chaque fois que possible. La mise en application de ce principe a notamment impliqué d'éviter lorsque c'était possible la création d'aménagements en cul de sac et de leur préférer systématiquement la création de voies traversant les sites d'aménagement, de manière à obtenir une desserte s'intégrant de façon aussi fluide que possible dans le fonctionnement du réseau déjà existant. Cette option a été appliquée de manière à intégrer du mieux possible les nouveaux tissus bâtis à vocation dominante d'habitat au sein des tissus existants, de manière à préserver leur cohésion d'ensemble et pour faciliter leur assimilation au sein des espaces bâtis déjà existants. La mise en application de ce principe se justifie par conséquent par sa contribution au maintien et au renforcement de l'attractivité résidentielle du Pays Rhin-Brisach.

La sécurité de la circulation

Chaque fois que la mise en application du principe précédent a été susceptible de générer de nouveaux risques pour la circulation, notamment en cas d'aménagement ou de modification de carrefour, l'OAP a prescrit la réalisation d'aménagements de sécurité, avec pour effet attendu de ralentir les flux, tout particulièrement en entrée d'agglomération, et de les distribuer dans les différentes voies concernées avec plus de sécurité et plus d'efficacité.

Créer des boucles de circulation

Favoriser dès que c'est physiquement réalisable la formation de boucles de circulation, de manière à éviter autant que possible la création de voies en impasse. Les voies en impasse sont en effet plus difficiles d'accès pour les véhicules de secours et pour la collecte des ordures ménagères. Elles favorisent de surcroît le repli sur eux-mêmes des tissus ainsi desservis et leur éloignement vis-à-vis du reste du tissu urbain ou villageois, et ne s'intègrent que faiblement au maillage urbain existant, que les nouvelles opérations urbaines peuvent autant que possible prolonger, enrichir et densifier. L'application de ce principe précise et complète le principe du maillage et se justifie pour les mêmes raisons.

À défaut, réaliser des dessertes en impasse avec possibilité de retournement des véhicules engagés

En cas d'impossibilité de réaliser une boucle de circulation, le recours à une desserte en impasse s'impose néanmoins, mais seulement dans ce cas de figure. Dans tous les cas de desserte en impasse, une solution permettant le retournement des véhicules engagés dans la voie est à prévoir. Cette desserte peut prendre la figure d'une petite boucle ceinturant un petit espace public ou une aire de stationnement lorsque l'espace disponible est suffisant et que la desserte le justifie. À défaut d'espace suffisant, les dessertes en impasse sont nécessairement équipées d'une aire permettant les manœuvres de retournement des véhicules engagés. Ces dispositions sont prescrites afin d'éviter aux véhicules les parcours en marche arrière. Elles se justifient pour des raisons de sécurité, les voies en impasse étant en outre souvent davantage que d'autres voies mobilisées par d'autres usages que la seule circulation automobile.

Tout en respectant les principes ci-dessus, modérer néanmoins l'emprise des voiries

Concilier la mise en application des principes précédents avec la meilleure économie possible de l'emprise occupée par les voies, en recherchant pour cela les tracés optimaux de desserte et en prescrivant ou en préconisant, lorsque la configuration des schémas de desserte le rend souhaitable, la réalisation de voies à faible gabarit réglementées à sens unique.

L'application de ce principe se justifie d'une part par des raisons économiques, afin de modérer les coûts de réalisation des aménagements en rapport avec les terrains commercialisables, et d'autre part pour répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière qui est transversal au PLUi.

Faire apparaître, dès que l'étendue du maillage de voies à constituer le justifie, une hiérarchie lisible des voies

Différencier les voies dans leur traitement afin d'établir une hiérarchie entre les fonctions assurées permet :

- de renforcer en gabarit les voies destinées à accueillir les volumes de flux les plus importants, comprenant le cas échéant les flux de transit ou des flux traversants ;
- d'apporter aux habitants et aux usagers des espaces publics des repères cognitifs leur permettant de se situer naturellement dans l'espace.

C'est pourquoi cette prescription, appliquée aux secteurs d'OAP qui le justifient par leur grande taille et leur emprise, est pertinente pour des raisons d'organisation de la circulation et des déplacements, et pour qualifier l'offre résidentielle et urbaine apportées aux habitants, au bénéfice de l'attractivité résidentielle des nouveaux ensembles bâtis.

Maintenir les accès aux espaces naturels et agricoles

Le maintien dans les secteurs d'OAP des chemins ruraux et des accès des engins agricoles se justifie par l'intensité de l'activité de la filière agricole dans le Pays de Rhin-Brisach et par la nécessité de maintenir les possibilités d'accès au domaine agricole pour les engins d'exploitation agricole. Dans le cas où ces possibilités devenaient à terme, de façon durable ou temporaire, sans usage pour l'exploitation agricole, leur maintien se justifierait néanmoins car ils offriraient aux habitants des villages des passages piétons et cyclables entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles

Prolonger les parcours piétons et cyclables existants et créer de nouveaux parcours

Le prolongement au sein des secteurs d'OAP des parcours piétons-vélos existants en attente de prolongement en limite de secteur se justifie par l'alternative de déplacement qu'ils offrent au sein du village. D'une manière plus générale, la création de liaisons piétonnes et cyclables au sein des secteurs d'OAP est souhaitable dès lors qu'elle offre une alternative significative de parcours à l'utilisation du réseau de voirie.

L'encouragement de l'utilisation du vélo ou de la marche à pied pour les déplacements quotidiens à l'échelle villageoise comme pour les loisirs est en effet l'une des orientations du PADD et une orientation thématique mise en œuvre par le PLUi, ce qui justifie la mise en application de ce principe.

Créer des passages piétons et cyclables entre les secteurs d'OAP et les espaces naturels et agricoles

La création de liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier les réseaux de desserte des secteurs d'OAP avec les espaces naturels ou agricoles est réalisée systématiquement dès que deux conditions sont réunies :

- le secteur comprend une limite avec les espaces naturels ou agricoles ;
- un élément du réseau appartenant aux espaces naturels ou agricoles est localisé en limite de secteur.

Ces liaisons étendent aux nouveaux tissus résidentiels des pratiques traditionnelles villageoises, la porosité entre les corps de fermes et le domaine agricole riverain étant traditionnelle dans les villages du Ried. Maintenir ces offres de liaisons participe au projet de réunir les conditions permettant une bonne intégration et assimilation des nouveaux secteurs d'urbanisation aux espaces villageois existants, ce qui justifie la mise en application de ce principe, qui contribue ainsi à l'attractivité de l'offre résidentielle mise en œuvre.

Prévoir des voies en attente en limite de secteur

Cette disposition consiste à demander l'aménagement de voies laissées en attente d'un aménagement ultérieur sur une zone riveraine, déjà prévue à cet effet dans le plan de zonage du PLUi (zone de type 2AUa en particulier). Cette disposition n'est applicable qu'à la condition d'intégrer la conception de l'aménagement du secteur d'OAP au sein d'un aménagement cohérent à plus grande échelle, ce qui permet d'anticiper l'emplacement adéquat des voiries en attente. Les orientations graphiques concernant le principe de desserte préconisé pour les dessertes à venir des zones de type 2AUa contribue à définir ces emplacements. Cette disposition se justifie, car elle est en fait l'une des conséquences de l'application du principe de maillage, justifié plus haut. Elle soulève toutefois également la question de la création d'impasses provisoires. Lorsque ces voies en attente n'ont pour seule fonction que de permettre la poursuite ultérieure de l'aménagement, leur création ne soulève pas de problème particulier. En revanche, dans certains cas de figure, ces voies en attente peuvent également constituer la seule desserte possible d'une propriété. Dans cette situation, à éviter autant que possible, il est nécessaire d'équiper cette voie d'une aire de retournement, pour des raisons de commodité d'usage et de sécurité. Ce cas de figure s'impose toutefois lorsque la solution d'aménagement qu'elle permet à terme présente des avantages qui compensent largement l'inconvénient d'une impasse provisoire avec aire de retournement.

Réaménager ou recalibrer les voies existantes afin de créer un accès à de nouveaux secteurs d'urbanisation

Les accès aux secteurs d'urbanisation sont localisés de manière à réaliser la meilleure économie possible de voirie, tout en respectant les autres principes énoncés ci-dessus. Dans certains cas, les voiries existantes, en grande majorité localisées en dehors des zones à urbaniser, sont insuffisantes par leur consistance, leur gabarit ou leur équipement pour assurer une fonction normale de desserte et d'accès. Leur statut est encore incertain, elles appartiennent déjà au réseau villageois, mais n'en possèdent pas encore tous les attributs en raison de leur caractère provisoire. Dans ce cas, le réaménagement nécessaire est prescrit par l'OAP du site concerné.

Ne pas autoriser la desserte des propriétés riveraines par certaines voies

Dans plusieurs secteurs, les dispositions concernant la desserte prescrivent de ne pas autoriser l'accès direct à partir de certaines voies déjà existantes, des propriétés qui leur sont pourtant riveraines. Ce cas de figure se présente lorsque :

- ces voies sont faiblement équipées, ou à faible gabarit, sans issue, ou encore à l'état de chemin rural. Leur réaménagement ne serait en fait utile qu'à la seule desserte de ces propriétés, alors qu'elles seront par ailleurs parfaitement bien desservies par la voirie interne à la zone d'aménagement ;
- ces voies sont des axes de circulation importants, et il n'est pas utile d'y accroître les risques de circulation routière par la création de sorties privées supplémentaires de véhicules, alors qu'une solution d'aménagement alternative est facilement réalisable.

Pour ces deux raisons, cette restriction est donc parfaitement justifiée lorsqu'elle est prescrite.

D'une manière générale, l'ensemble des orientations concernant les accès et les dessertes prescrites pour chaque secteur d'OAP résulte de la mise en application conjuguée de ces différents principes.

Insertion au sein du paysage et du tissu environnant

Ce chapitre comprend dans le cas général des prescriptions portant sur les hauteurs de constructions, la localisation des programmes et les limites séparant les espaces urbanisés

avec les espaces naturels et agricoles. D'autres prescriptions plus détaillées peuvent les compléter. Elles sont justifiées plus loin dans le document, secteur par secteur.

Les hauteurs de constructions

Deux cas de figure seulement sont représentés parmi les prescriptions de hauteurs de constructions, exprimées en nombre de niveaux :

- les constructions comprenant au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou un attique ;
- les constructions comprenant au plus un rez-de-chaussée, deux étages et des combles aménagés ou un attique.

Le premier cas de figure (R+1+combles ou attique) est le plus général. Il s'applique à la plupart des secteurs, et se justifie par la localisation des programmes et par leur environnement bâti déjà existant, qui répond à la même typologie de hauteurs. La limitation des hauteurs de constructions vise à permettre la bonne intégration des nouveaux tissus par rapport aux tissus déjà existants, de manière à ce que leur physionomie participe à la physionomie d'ensemble, y compris en vue lointaine, des agglomérations urbaines ou villageoises concernées. Par ailleurs, cette limitation des hauteurs de constructions permet toute la diversité nécessaire à une programmation diversifiée, puisque tous les types d'habitat, maison individuelle, jumelle ou groupée, habitat intermédiaire et immeuble collectif peuvent s'y intégrer. Enfin, cette prescription est bien compatible avec les prescriptions de densité résidentielle prescrites aux secteurs concernés, qui sont de 20 logements/ha dans le cas majoritaire, et de 30 logements/ha au plus (à Fessenheim).

Le second cas de figure (R+2+combles ou attique), plus exceptionnel, s'applique à des secteurs localisés à Biesheim et Volgelsheim. D'une manière générale, et à part quelques exceptions notables, le tissu existant dans ces communes et environnant les secteurs d'OAP se compose en grande majorité de constructions ne dépassant pas R+1+combles ou attique, et il convient, pour des raisons de bonne harmonie des nouvelles constructions par rapport à leur environnement, de limiter leur hauteur.

La densité résidentielle nette minimale prescrite pour Biesheim et Volgelsheim est de 40 logements par ha. La prescription de hauteur de construction compatible avec cette densité minimale nécessite d'autoriser une hauteur à R+2+combles ou attique au moins. C'est cette hauteur, appliquée aux immeubles collectifs, qui a été autorisée dans ces secteurs, afin de permettre la constitution d'un tissu suffisamment aéré et en même temps suffisamment dense en nombre de logements. Toutefois, les programmations prescrites dans les OAP de Biesheim et de Volgelsheim sont composées d'une mixité de types de logements, si bien que les immeubles collectifs n'en forment qu'une partie. Ce qui signifie qu'une part minoritaire seulement des constructions est susceptible de se composer d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles aménagés ou attique dans ces quartiers. Les hauteurs diverses, du pavillon sans étage jusqu'à l'immeuble à deux étages devront s'y combiner, ce qui offre une solution permettant de concilier densité élevée, destinée à limiter l'étalement urbain, avec une bonne intégration des nouveaux tissus au sein du tissu déjà existant. De cette façon, le capital d'attractivité résidentielle de ces communes pourra être préservé ou renforcé.

La localisation spatiale des types d'habitat

Le chapitre consacré à la programmation comprend pour de nombreux secteurs des prescriptions quant à la diversité de la programmation. Elle permet en effet de générer des tissus résidentiels composés de différents types d'habitat, et de varier au sein d'une même opération les densités résidentielles en nombre de logements, afin de répondre à des profils de demande et à des besoins résidentiels diversifiés. Les opérations peuvent ainsi comprendre, du moins dense au plus dense, les types de constructions suivants :

- maison individuelle ;
- maison jumelée ;
- maison individuelle groupée ;
- habitat intermédiaire ;
- petits collectifs.

Afin de contribuer à l'articulation des nouvelles constructions avec le tissu bâti environnant, il est prescrit, en fonction du programme défini au chapitre programmation, de localiser les types de constructions les plus denses en nombre de logements :

- à proximité du tissu villageois traditionnel s'il est riverain du secteur d'OAP ;
- le long de l'axe de circulation principal du village si le secteur d'OAP en est riverain ;
- Si aucun de ces deux critères n'est applicable, les constructions les plus denses sont localisées ou bien dans la partie centrale de l'opération ou bien dans l'ilot ou dans les ilots dessiné(s) par la ou les boucle(s) de desserte interne.

A l'inverse, il est prescrit d'occuper les espaces riverains de maisons individuelles de type pavillons individuels ou situés en limite de l'emprise urbaine avec les constructions les moins denses du programme, tel que maisons individuelles et maisons jumelles.

Ces principes ont été appliqués dans l'ensemble des secteurs où ils étaient applicables, à l'exception de l'OAP de la rue du Giessen à Biesheim, où il a été choisi d'exprimer le caractère urbain de ce secteur d'OAP de grande étendue en prescrivant la réalisation en limite urbaine d'une façade urbaine bien lisible, traduisant la fonction tenue par Biesheim au sein l'armature urbaine du Pays Rhin-Brisach et au sein du pôle pluricommunal Biesheim-Neuf-Brisach-Volgelsheim.

Pour les autres secteurs dans leur ensemble, l'application de ces principes vise à concilier plusieurs objectifs d'aménagement :

- contribuer à favoriser l'implantation de constructions comparables, par leur gabarit et par leur volumétrie d'ensemble, avec celles composant le tissu traditionnel proche pour les opérations riveraines de cœurs villageois anciens ;
- contribuer à la continuité des façades urbaines sur les axes de circulation principales pour les opérations localisées à proximité du cœur villageois et en bordure de ces axes ;
- éviter les conflits de riveraineté et de voisinage entre les nouveaux tissus et les tissus de maisons individuelles récents déjà existants, qui forment une part importante de l'environnement des nouvelles opérations ;
- plus généralement, contribuer à parvenir à constituer de nouveaux tissus bâtis dont la diversité reste néanmoins composée et organisée, de manière à constituer dans les nouveaux espaces bâtis des repères cognitifs et une identité spatiale à l'usage des habitants ;
- concilier au mieux l'augmentation de densité bâtie, appliquée pour ménager la ressource spatiale, avec la bonne intégration urbaine des nouveaux secteurs dans leur environnement bâti, de manière à assurer un développement urbain s'inscrivant de manière cohérente dans la continuité des organisations urbaines existantes.

La poursuite de ces objectifs vise à la bonne cohésion urbaine et sociale des villes et des villages auxquels ils s'appliquent, et cherchent à préserver ou renforcer l'attractivité résidentielle et territoriale du Pays Rhin-Brisach, qui est l'une des orientations d'ensemble du PADD.

Les limites entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles

La physionomie des espaces localisés à la limite que forme le tissu bâti sur les espaces naturels et agricoles constitue un enjeu pour les paysages et pour la perception des silhouettes villageoises. En effet, bien souvent, ce sont les arrières de constructions, avec

leurs dépendances éventuelles, qui forment le front bâti des agglomérations, rompant avec les silhouettes villageoises traditionnelles caractérisées par la ceinture végétale qui masque en grand partie les constructions, ne laissant visibles que leurs toitures et leurs parties hautes. Afin d'intégrer les nouveaux tissus au sein du paysage, il est prescrit de prévoir à l'arrière des constructions concernées et en limite de parcelles la plantation d'une masse végétale composée d'arbres fruitiers ou d'autre feuillus comparables d'essence locale, afin « d'accrocher » visuellement le tissu bâti au paysage rural environnant. Cette limite doit également rester libre de toute construction, afin d'éviter le mitage visuel de cette ligne végétale. Ces prescriptions se justifient dans la mesure où elles visent à contribuer à préserver le patrimoine paysager et à reconstituer un aspect de ceinture végétale en limite urbaine, évoquant la ceinture traditionnelle de vergers, typique des villages du Ried et en dépit des nécessaires extensions urbaines. Elles contribuent ainsi à sauvegarder l'attractivité du Pays Rhin-Brisach pour ses habitants comme pour l'ensemble de ses usagers, tout en permettant néanmoins d'étendre les capacités locales d'accueil résidentiel.

Espaces publics

En raison de leur taille, de leur localisation ou des particularités de leur configuration, certaines opérations font l'objet de prescriptions ou de recommandations concernant les espaces publics. Ces prescriptions se présentent, sauf cas particulier, sous la forme de dispositions générales demandant aux opérateurs d'affecter à l'aménagement d'espaces végétalisés ou plantés une part des emprises publiques à créer dans les secteurs d'AOP. La vocation précise de ces espaces n'est pas prescrite, d'autant qu'il est également précisé qu'ils peuvent être affectés en tout ou partie à du stationnement, sous condition de favoriser néanmoins une infiltration naturelle des eaux de pluie. Une grande souplesse est à observer dans la mise en application de cette prescription, qui a pour but de permettre, au sein du domaine public, la réalisation d'espaces de respiration apportant aux habitants et plus généralement aux usagers une part d'aménité dans les usages dans la physionomie de ces espaces. À cette intention s'ajoute la possibilité de profiter également des propriétés d'infiltration naturelle des eaux de pluie que présentent les espaces végétalisés et non imperméabilisés. Ces prescriptions, formulées en application des orientations du SCoT, se justifient par conséquent à la fois par leur apport en qualité pour les espaces publics, et de ce fait à l'attractivité résidentielle du territoire, ainsi que par leur contribution au cycle naturel de l'eau.

Stationnement

Le thème du stationnement est traité dans la plupart des cas dans le chapitre des espaces publics. Il n'a fait l'objet d'un chapitre distinct que pour un seul secteur, celui de la rue de Neuf-Brisach à Volgelsheim, en raison de prescriptions plus détaillées adaptées à ce secteur. Les justifications sont détaillées plus loin dans le document (justifications détaillées secteur par secteur).

Ramassage des ordures ménagères

Ce chapitre a pour rôle de prescrire aux aménagements comprenant une voie en impasse, de réaliser une aire, collective ou non, de collecte des ordures ménagères facilement accessible aux véhicules de collecte. Cette prescription s'étend aux impasses provisoires lorsqu'elles constituent la seule desserte possible d'une propriété. Cette disposition est justifiée par la nécessité, devant l'importance croissante accordée dans notre société à la collecte, à la sélection et au traitement des déchets urbains, de rationaliser autant que possible les différentes étapes constitutives de ce processus. Cette prescription permettant de simplifier les parcours suivis par les véhicules de collecte se justifie par sa dimension d'intérêt général au bénéfice de l'ensemble de la collectivité.

Programmation

Le chapitre consacré à la programmation est l'occasion de prescrire la densité de chaque opération en nombre de logements, de préciser les types de logements programmés et leur part respective et, si l'étendue ou la configuration de l'opération le justifient, le nombre de phases de réalisation.

La densité résidentielle nette minimale de l'opération

Elle constitue une traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : la densité résidentielle nette minimale exprimée par le PADD est, dans les zones d'extension de l'enveloppe urbaine de référence de :

- 20 logements/ha pour les villages
- 30 logements/ha pour le pôle secondaire (Fessenheim)
- 40 logements/ha pour le pôle pluricommunal

Ces densités ont été systématiquement appliquées dans tous les secteurs d'OAP réalisés en extension de la tâche urbaine existante.

Densité résidentielle nette et programmation dans les secteurs de villages

La densité résidentielle minimale de 20 logements/ha a été retenue comme répondant à la fois à l'objectif de bonne gestion de la ressource foncière, permettant de réaliser des quartiers résidentiels plus denses que les tissus de maisons individuelles existants, et permettant en même temps de répondre à l'objectif de bonne insertion au sein du tissu existant.

La densité de 20 logements/ha offre aux aménageurs la possibilité de réaliser des opérations composées exclusivement de maisons individuelles, ou bien présentant comme seule diversité un mélange de maisons individuelles et de maisons jumelles. Si cette solution est à la rigueur acceptable pour des opérations de taille modeste, elle est beaucoup moins acceptable pour des opérations d'1 ha ou plus, en raison de l'uniformité d'habitat et de tissu bâti qu'elle génère. C'est pourquoi il a en règle générale été prescrit, lorsque la forme, la localisation et la taille de l'opération s'y prêtaient, de réaliser une part de 30 % environ de logements en maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petit collectif plutôt qu'en maisons individuelles et maisons jumelles, de manière à apporter plus de diversité dans les types d'habitat, dans les statuts d'occupation, dans les formes de constructions et dans les profils d'occupants. Ces choix de prescriptions se justifient par conséquent par leur contribution à la modération de la consommation foncière, à l'attractivité résidentielle du Pays Rhin-Brisach et par leur effet sur sa cohésion urbaine et sociale à moyen et long termes.

Densité résidentielle nette et programmation dans le pôle secondaire (Fessenheim)

La ville de Fessenheim assure pour toute la partie sud du Pays Rhin-Brisach un rôle de pôle secondaire. Elle réunit à cette échelle de territoire des équipements collectifs d'intérêt général (collège, médiathèque, petite enfance, poste...) des équipements marchands (supermarché) des commerces et des services. Soutenir cette vocation à terme nécessite qu'elle puisse s'appuyer sur son premier bassin de proximité, qui est la population habitant la commune. Afin de contribuer à la vitalité démographique et résidentielle de Fessenheim, il est légitime de prescrire une densité bâtie sensiblement plus élevée dans cette commune que dans la couronne de villages qui l'environne. C'est pourquoi la densité résidentielle nette minimale prescrite aux extensions urbaines de Fessenheim est portée à 30 logements/ha. Cette densité résidentielle exclut dans la pratique la réalisation de lotissements composés exclusivement de maisons individuelles. En revanche, elle est compatible avec des programmes mêlant habitat individuel dense, habitat intermédiaire et petits collectifs. Elle nécessite pour sa mise en application la programmation d'alternatives à la maison individuelle. Elle est également compatible avec la réalisation de constructions dont les hauteurs sont maintenues à un rez-de-chaussée,

un étage et des combles aménagés ou un attique, ce qui correspond à la physionomie générale des hauteurs de constructions de la ville. Cet objectif de densité en logements répond par conséquent à plusieurs parmi les objectifs du projet du PLUi :

- objectif de renforcement résidentiel et démographique de la ville ;
- objectif d'économie foncière ;
- objectif de mixité résidentielle.

Cet objectif est assorti d'une prescription quant à la proportion respective des différents types de programmes :

- 20 % au moins de logements en maisons individuelles groupées ou autres formes d'habitat intermédiaire ;
- 20% au moins en petits collectifs.

Cette répartition vise à promouvoir la programmation de la diversité résidentielle correspondant à la vocation d'accueil résidentiel d'un pôle secondaire, sans opérer pour autant de rupture profonde avec la physionomie générale du parc déjà existant. Elle répond par conséquent à l'objectif de diversité et d'attractivité de l'offre résidentielle tout en préservant la cohésion urbaine et sociale de la ville.

Densité résidentielle nette et programmation dans le pôle pluricommunal

Les communes appartenant au pôle pluricommunal ont vocation à assurer un rôle de pôle de service, de pôle d'emploi et de pôle résidentiel au sein de l'armature urbaine définie par le PLUi et notamment par le PADD. Le développement de ces fonctions repose sur la vitalité résidentielle et démographique des communes de ce pôle, afin de constituer un bassin de proximité de taille critique suffisante. Cette dynamique démographique s'appuie sur des prescriptions de densité résidentielle, sans quoi, l'étalement urbain consommé par le volume de la production des logements correspondants ne serait plus soutenable. C'est pourquoi la densité minimale résidentielle de 40 logements/ha est requise dans les secteurs d'OAP du pôle pluricommunal, afin à la fois de soutenir une croissance résidentielle suffisante tout en modérant la consommation foncière correspondante.

Cet objectif est assorti d'une prescription quant à la proportion respective des différents types de programmes :

- 30 % au moins de logements en maisons individuelles groupées ou autres formes d'habitat intermédiaire ;
- 20% au moins en petits collectifs.

Cette répartition vise à promouvoir la programmation de la diversité résidentielle correspondant à la vocation d'accueil résidentiel du pôle pluricommunal, sans opérer pour autant de rupture profonde avec la physionomie générale du parc déjà existant. Elle répond par conséquent à l'objectif de diversité et d'attractivité de l'offre résidentielle tout en préservant la cohésion urbaine et sociale des villes.

Logements aidés

La communauté de communes Pays Rhin-Brisach n'est pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), de ce fait le territoire n'est pas tenu de réaliser une part minimale de logements locatifs sociaux. Néanmoins, la part de logements sociaux s'élevait à 6,1 % en 2010 et 6,7 % en 2015. Cela signifie que le territoire réalise des logements sociaux sans y être contraint, augmentant ainsi régulièrement le parc social afin de répondre aux besoins de la population.

En outre, le SCoT préconise le renforcement de l'offre en logements aidés, l'objectif étant de maintenir le taux constaté sur le territoire. Cependant, la mise en œuvre de logements aidés et intermédiaires doit être favorisée dans les polarités bénéficiant d'une accessibilité en transport et des équipements suffisants. Il s'agit notamment des villes couronnes,

autour de Colmar, bénéficiant d'une bonne qualité de desserte notamment en transports en commun, ce qui n'est pas le cas du territoire du pays Rhin-Brisach.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les orientations sectorielles ne comportent pas de préconisations en matière de logements aidés.

L'absence d'orientations dans ce domaine n'empêche pas les communes de réaliser des logements sociaux, bien au contraire. Par exemple, la commune de Wolfgantzen, non assujettie à l'article 55 de la loi SRU, a réalisé des opérations intégrant systématiquement une part de logements sociaux.

Phasage

Le découpage en phases se justifie par l'intention de parvenir à diffuser dans le temps l'offre résidentielle proposée, de manière à satisfaire au mieux les besoins des populations villageoises ainsi que ceux des demandeurs locaux exprimant des besoins de logement dans un rayon de proximité. Ces prescriptions se justifient par conséquent par la nécessité de veiller à l'équilibre du marché de l'habitat à l'échelle de l'ensemble du Pays Rhin-Brisach.

- **Justifications communes aux orientations sectorielles graphiques**

Le périmètre d'OAP

Destiné à délimiter le secteur d'OAP, il apporte une facilité de lecture du schéma. Il permet notamment de bien différencier visuellement les éléments graphiques se rapportant aux zones du PLUi à urbaniser (zones 1AUa et 1AUb, parfois U) des zones d'urbanisation future (zones 2AUa et 2AUb). Pour les zones d'urbanisation future, localisées en dehors du périmètre d'OAP, figurent lorsqu'elles jouxtent les zones à urbaniser des indications d'aménagement qui ont pour rôle d'indiquer les intentions d'aménagement futures, permettant ainsi d'apporter un éclairage sur l'aménagement d'ensemble souhaité, et l'emplacement des amorces de voirie pour l'extension ultérieure des réseaux. Ayant pour but d'apporter une facilité de lecture et une bonne interprétation des orientations prescriptives, ces précisions graphiques sont justifiées.

Éléments repris du plan de zonage

Les schémas d'OAP reprennent deux types de données spatiales issues du plan de zonage du PLUi :

Les contours de zones du PLUi

La première donnée est indispensable, car elle permet de situer le secteur d'OAP vis-à-vis du contexte réglementaire du PLUi. C'est la plupart du temps sur la base des contours de zones du PLUi que sont définis les contours des secteurs d'OAP.

Les emplacements réservés

La seconde information permet plus particulièrement, s'agissant des OAP sectorielles, de localiser l'action foncière publique, notamment en vue de la création des accès aux zones d'aménagement. Cette information permet d'apporter la justification à la localisation des voies d'accès aux espaces à urbaniser, dont le rôle consiste à relier et articuler la voirie de desserte du secteur d'OAP avec le réseau de déplacements du tissu urbain environnant.

Localisation des permis de construire délivrés au 1^{er} janvier 2018

Cette donnée figure à titre d'information complémentaire. Elle permet principalement d'indiquer l'avancement des zones en cours d'aménagement et de commercialisation, indiquant les constructions déjà autorisées et fait le lien avec la délimitation du T0 du SCoT qui est explicitée plus complètement par ailleurs.

Localisation préférentielle des types d'habitat et localisation préférentielle des types d'activités (zones 1AUb)

Les indications concernant la localisation spatiale des différents types d'habitat complètent les orientations écrites. Ces indications schématiques apportent dans un premier temps une illustration des prescriptions données par écrit, tout en apportant en même temps une précision spatiale. Ayant valeur de préconisation spatiale, cette précision supplémentaire ne prive pas le schéma de sa souplesse d'interprétation. Elle apporte en revanche un éclairage permettant de clarifier ce qui est attendu de la mise en œuvre des orientations écrites. C'est ce qui justifie cette indication graphique.

Indications graphiques concernant les dessertes de voirie, les liaisons douces et les points collectifs de collecte des ordures ménagères

Les indications concernant les réseaux de déplacements et de desserte sont figurées par des flèches. Elles portent sur trois catégories d'indications :

- celles comprises dans le périmètre d'OAP ;
- celles en dehors du périmètre d'OAP portant sur les voies existantes lorsqu'elles sont à recalibrer et à réaménager afin de permettre l'accès à la zone dans des conditions normales de circulation ;
- celles à l'extérieur du périmètre d'OAP et portant sur des zones voisines (zones d'urbanisation future – 2AUa – en particulier).

Dans les deux premiers cas, les indications graphiques concernant les réseaux de circulation constituent des tracés indicatifs ayant pour rôle d'illustrer et clarifier les orientations écrites portant sur les accès et la desserte des secteurs d'OAP. Ils permettent également de préconiser à titre indicatif les tracés à mettre en œuvre pour concrétiser les orientations.

Dans le troisième cas, s'agissant des zones d'urbanisation future, les indications de tracé de voirie et réseaux figurant dans les schémas apportent une indication des intentions d'aménagement quant aux zones d'urbanisation futures (zones 2AUa). Ces tracés permettent de préfigurer l'aménagement d'ensemble préconisé dans lequel s'inscrit le secteur d'OAP, et à ce titre, de localiser dans cette perspective les amorces de voies prescrites par les orientations écrites et à prévoir dans le cadre de son aménagement.

En raison des informations spatiales qu'elles apportent et du fait de leur stricte complémentarité avec les orientations écrites, ces indications portant sur les voies d'accès et de desserte et sur les autres éléments de réseau sont donc pleinement justifiées.

Indications graphiques relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement urbain et paysager

Ces indications concernent :

- des prescriptions de distance des constructions par rapport à des limites (distances de recul minimal ou maximal) ;
- des prescriptions concernant l'orientation des lignes principales de faîtages ;
- des prescriptions concernant l'intégration paysagère des limites bâties avec le domaine naturel et agricole, ainsi que diverses localisations de plantations à réaliser dans un but de qualification paysagère ;
- des prescriptions de préservation d'éléments végétaux déjà existants (ensembles boisés, arbres remarquables).

Ces indications graphiques complètent les prescriptions écrites portant sur les mêmes thématiques et objets. Elles ont pour rôle de localiser visuellement les objets visés et nommés par les orientations écrites. Elles ont de ce fait un rôle indispensable à l'interprétation et à l'application des orientations et des recommandations écrites, dont elles sont la traduction graphique.

Indications graphiques concernant les espaces publics et le stationnement

Ces éléments sont la traduction graphique d'orientations écrites présentant un caractère général, avec un faible niveau de précision spatiale. Leur traduction graphique se justifie par sa valeur illustrative et incitative.

Indications graphiques concernant les aires collectives de collecte des ordures ménagères

Cette indication est la traduction graphique d'une prescription écrite. Sa localisation précise est toutefois indicative, et dépend principalement de la physionomie du réseau de desserte. Elle se justifie néanmoins par sa valeur complémentaire par rapport aux prescriptions écrites, et parce que sa traduction visuelle au sein du schéma permet de rappeler le caractère prescriptif et indispensable de l'orientation qu'elle représente.

Indications graphiques concernant les phases de réalisation

Lorsque les orientations écrites d'un secteur prescrivent le phasage de sa réalisation, le schéma graphique inclut une petite vignette apportant une indication de localisation de la succession des phases. Cette indication graphique de localisation se fonde le plus généralement sur des logiques d'accessibilité, d'extension des tissus et des réseaux déjà existants et de la possibilité de réaliser, dès la mise en œuvre de la première phase et tout au long de l'aménagement et de sa commercialisation, une diversité de types de logements et une offre résidentielle diversifiée.

- **Justifications des orientations écrites et graphiques particulières, secteur par secteur**

Algsheim – OAP rue d’Alsace – rue des Prés	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes
Espaces publics	<p>Les prescriptions concernant la préservation de la ripisylve le long du ruisseau et l’aménagement d’un parcours piéton et cyclable répondent à plusieurs nécessités ou opportunités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation du réseau hydrographique et des continuités végétales accompagnant les cours d’eau ; - disposer d’un accès pour l’entretien et la maintenance du ruisseau à l’usage des agents de service ; - valoriser ces ensembles naturels au bénéfice du secteur résidentiel et de ses habitants. <p>Ces différentes vocations sont appuyées sur un emplacement réservé à cet effet.</p>
Programmation	<p>Voir justifications communes</p> <p>Zone 1AUa3 : bien qu’elle soit comprise dans l’enveloppe urbaine existante, une densité de 20 logements/ha s’applique à ce secteur. Toutefois, la typologie d’habitat retenue consiste de préférence dans la réalisation de pavillons individuels et de maisons jumelles, de manière à parvenir si nécessaire à intégrer le nouveau quartier dans son environnement résidentiel, composé majoritairement de maisons individuelles. Cette disposition a pour but d’éviter ainsi les difficultés de voisinage entre ancien et nouveau tissu, tout en parvenant à maintenir l’objectif de densité.</p>
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Algsheim - OAP rue des Roseaux	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	<p>La prescription de densité résidentielle porte conjointement sur les deux zones 1AUa2 et 1AUa4, de manière à permettre une souplesse suffisante de programmation entre les deux zones, ce qui se justifie par la faible superficie de la zone 1AUa2, qui pourra ainsi plus facilement être réalisée sous forme de maisons individuelles exclusivement et s’intégrer parfaitement aux constructions déjà existantes rue du Fort.</p>
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Appenwihr - OAP rue des Charrons	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	Zone 1AUa : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUa est justifiée par le fait que la zone UA est remplie (seulement 4 parcelles vides sont exploitables dans la zone UA).
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Artzenheim - OAP rue des Vosges	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	Voir justifications communes Le cimetière du village est compris dans des limites ne lui laissant que peu de marge. Il n'est pas prévu de le déplacer. L'aménagement du secteur a pour effet de limiter les possibilités d'extension du cimetière. C'est la raison pour laquelle il est prescrit d'aménager un espace public qui pourra être à terme et si nécessaire attribué à l'extension du cimetière. Cette prescription correspond à une mesure de gestion prévoyante de l'espace et se justifie comme telle.
Ramassage des ordures ménagères	Voir justifications communes
Programmation	Voir justifications communes Le découpage en phases successives se justifie par l'intention exprimée par la collectivité de diffuser l'offre résidentielle autant que possible dans le temps, de manière à pouvoir l'adapter au plus juste à la demande locale.
Justification des orientations graphiques	
<p>Voir justifications communes</p> <p>Aucune indication graphique de phasage ne figure dans le schéma afin de laisser à la collectivité, qui entend maîtriser elle-même cette opération (« tradition » d'opérations communales d'aménagement), le loisir de procéder aux découpages qui lui apparaîtront les mieux adaptés le moment venu.</p>	

Balgau - OAP rue Caudecoste	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Baltzenheim - OAP rue Principale	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Baltzenheim - OAP rue du Giessen	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Biesheim - OAP rue du Giessen	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Blodelsheim - OAP rue de la Carrière	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Dessenheim - OAP rue des Vosges	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Dessenheim - OAP rue des Jardins	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes Voir justifications communes La programmation se contente de recommander une part de 30% de logements réalisés sous d'autres formes qu'en maisons individuelles pures, ce qui inclut les maisons jumelles. Cette souplesse se justifie par la physionomie des périmètres d'opérations concernés, qui forment ensemble une ligne de constructions étirée le long de la périphérie villageoise ouest. C'est en raison de cette localisation particulière que cette souplesse a été apportée à la programmation, afin que les acteurs de l'opération puissent ajuster leur aménagement à la physionomie du terrain sans contrainte supplémentaire. Ce choix se justifie également par le contexte bâti, exclusivement composé de pavillons individuels.
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Dessenheim - OAP rue de Balgau	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Programmation	Voir justifications communes La programmation prescrit pour cette OAP une part de 30% de logements réalisés sous d'autres formes qu'en maisons individuelles pures, ce qui inclut les maisons jumelles. Cette souplesse se justifie par la marge de manœuvre nécessaire à la programmation, compte tenu de la localisation très périphérique de cette opération et de son environnement composé d'un tissu très diffus de maisons individuelles et de bâtiments agricoles.
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Durrenentzen - OAP rue de la Forêt	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes Cette OAP portant sur une parcelle en lanière localisée en zone U se justifie par l'enjeu d'utilisation rationnelle de la ressource foncière que soulève ce terrain constructible. En prescrivant une modalité de desserte, la possibilité d'urbaniser cette parcelle en profondeur est sauvegardée, ce qui justifie les prescriptions énoncées.
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Durrenentzen - OAP rue de la 1^{ère} Armée	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes Les prescriptions de distance maximale par rapport à la rue des jardins sont motivées par l'intention d'apporter à cette voie un aspect de rue et de donner aux constructions riveraines un aspect de façade urbaine, ce qui se justifie s'agissant de l'axe principal de voirie principal du secteur et d'un axe de liaison inter-quartiers du village.
Espaces publics	Voir justifications communes
Programmation	Zone 2AUb : l'ouverture de cette zone 2AUb répond à un besoin de construction rapide, mais est conditionnée à la mise en service d'une station d'épuration conforme et capable de fournir une capacité de traitement suffisante (STEP d'Urschenheim).
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Durrenentzen - OAP rue de la 1ère armée Est	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes Cette OAP en secteur de réserve foncière (2AUa) rappelle que son ouverture à l'urbanisation est tributaire de la réalisation de deux emplacements réservés et que son aménagement interne devra assurer un principe de liaison entre ces deux accès.
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Fessenheim - OAP rue de Hartheim	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes La prescription excluant la desserte d'une partie des propriétés privées par la rue du Bourg s'explique par la mise en œuvre de l'aménagement paysager prescrit en limite de zone et par la limitation du nombre d'accès véhicule sur la rue de Bourg.
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes L'aménagement paysager prescrit le long de la rue du Bourg est destiné à marquer la limite entre l'enveloppe urbaine et l'espace agricole. Il est justifié à la fois par des raisons en lien avec la qualité des paysages, renforcée par l'application de cette prescription. Il apportera en même temps une aménité attractive à ce nouvel espace résidentiel au profit des habitants et des autres usagers.
Programmation	Voir justifications communes
Rappel :	Le secteur 1AUa1 se situe en partie dans la zone de 2 km du CNPE de Fessenheim. Il est par conséquent concerné par le « Porter à connaissance relatif à la maîtrise de l'urbanisation autour du CNPE de Fessenheim ».
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Fessenheim - OAP rue du Château d'Eau	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Fessenheim - OAP ZA Romains 2

Justification des orientations écrites

Étude préalable	L'aménagement de la zone 1AUxg est conditionné à la réalisation préalable d'une étude environnementale qui s'attachera à définir les sensibilités du site, notamment au regard de la zone Natura 2000, ainsi que les mesures à prendre pour adapter le projet à ces sensibilités.
Accès et principe de desserte	<p>L'accès à la zone est à réaliser sous la forme d'une branche supplémentaire au rond-point existant, qui devra être réaménagé à cet effet. Cette disposition permet de maintenir le dispositif permettant de ralentir les flux d'entrée d'agglomération. Ce rond-point déjà existant sera également amené à distribuer les accès aux deux parties de la zone (Romains 1 et Romains 2) ainsi que les échanges entre elles, ce qu'il pourra assurer dans les meilleures conditions de sécurité.</p> <p>Le dispositif de desserte interne, sous la forme d'une boucle cernant un terre-plein central plutôt qu'une ou plusieurs voies sans issue, a été retenu de manière à favoriser la sécurité et la commodité des circulations de desserte des entreprises.</p> <p>Le passage entre la zone d'activité et le quartier d'habitation se justifie par la volonté d'étendre le maillage urbain de la commune et d'articuler ces deux espaces l'un à l'autre. Toutefois, les poids lourds n'ayant pas vocation à traverser ce quartier, l'aménagement de ce passage devra les dissuader de l'emprunter, afin de respecter sa vocation résidentielle.</p> <p>Également pour des raisons de sécurité routière, la desserte des parcelles en bordure de la route départementale seront desservies depuis l'intérieur de la zone.</p>
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	<p>Les dispositions prescrites dans ce chapitre ont été retenues afin :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'intégrer la zone d'activité au paysage, par une articulation végétale réalisée en limite de zone avec l'espace agricole, choix renforcé par la localisation du secteur en entrée de ville ;- de tourner les installations artisanales ou industrielles vers la route départementale, de manière à créer un effet de façade urbaine, toujours par égard pour la localisation de la zone d'activité en entrée de ville et pour contribuer à la qualité de sa physionomie urbaine ;- de favoriser une bonne intégration des différents types d'activités, en les répartissant de manière à optimiser leur impact sur leur environnement :<ul style="list-style-type: none">▪ impact visuel pour les vues sur la zone d'activité depuis la route départementale▪ impact sur la tranquillité des résidents riverains pour ce qui concerne les entreprises localisées en bordure du quartier résidentiel. <p>Cette disposition prend la forme d'une simple recommandation afin de permettre si nécessaire les adaptations utiles selon la nature des activités effectivement en mesure d'être accueillies.</p>
Espaces publics	Les dispositions concernant les espaces publics sont simplement recommandées et non prescrites pour l'aménagement de ce secteur, afin de sauvegarder une marge suffisante de négociation avec les opérateurs et/ou avec les entreprises souhaitant s'y implanter. Cette souplesse se justifie d'autant que l'aménagement comprend parmi les espaces publics un terre-plein central végétalisé.

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Geiswasser - OAP Grand'Rue**Justification des orientations écrites**

Programmation	Voir justifications communes
---------------	------------------------------

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Geiswasser - OAP rue du Muguet**Justification des orientations écrites**

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Heiteren - OAP rue de Neuf-Brisach**Justification des orientations écrites**

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Heiteren - OAP rue des Romains**Justification des orientations écrites**

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Heiteren - OAP route de Bâle-centre

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes La prescription de distance minimale à observer vis-à-vis de la limite avec le domaine public est justifiée par l'intention de tourner la façade urbaine de l'opération vers la route de Bâle, et de créer un effet de façade urbaine permettant d'assurer une transition entre les constructions alignées sur rue du cœur villageois traditionnel, au nord de la zone, et les constructions à implantation plus irrégulières situées au sud de la zone. La prescription se justifie par conséquent par son apport à l'égard de la physionomie urbaine de la rue principale du village.
Programmation	Voir justifications communes

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Heiteren - OAP rue de Bâle-Sud

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes L'OAP prescrit de préserver le caractère naturel de la zone classée N comprise dans le périmètre du secteur d'OAP. Cette prescription, outre qu'elle est justifiée par le classement de la zone au plan de zonage, se justifie également pour des raisons de préservation du paysage d'entrée d'agglomération. En effet, la végétation préservée dans cet espace naturel constitue une transition paysagère entre les formations végétales accompagnant la route départementale jusqu'à l'entrée du village, jusqu'aux premières maisons actuelles du côté est de la route. La préservation de cet espace naturel, difficilement constructible en raison de la pente du terrain, apporte également une qualification paysagère au nouvel espace résidentiel. Cette prescription est par conséquent justifiée par son impact au bénéfice du paysage de l'attractivité résidentielle et de la préservation du patrimoine naturel.
Espaces publics	Voir justifications communes
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Heiteren - OAP rue du Rhin	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Programmation	Voir justifications communes
Justification des orientations graphiques	
<p>Cette OAP a été ajoutée pour répondre à une recommandation de la commission d'enquête.</p> <p>Afin de garantir le bon respect des réserves émises dans son mémoire en réponse la collectivité a modifié le PLUi arrêté en ajoutant une OAP sectorielle rue du Rhin à Heiteren. Cette OAP retranscrit les réserves en question.</p>	

Hettenschlag – OAP rue d’Appenwihr	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	<p>Voir justifications communes</p> <p>La prescription visant à imposer la desserte des propriétés riveraines de la rue d’Appenwihr par la voirie de desserte de la zone et non par la rue d’Appenwihr se justifie pour des raisons de sécurité routière.</p>
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	<p>Voir justifications communes</p> <p>La prescription de recul maximal des constructions vis-à-vis de la route d’Appenwihr est justifiée par des raisons qui tiennent à la physionomie cette rue. L’application de la prescription permet de maintenir un effet de façade urbaine sur la rue d’Appenwihr, et d’assurer une transition entre les constructions anciennes alignées sur la rue, au sud de la zone, et les constructions édifiées le long de la rue au nord de la zone, implantées avec une forte amplitude dans les différences de distances de recul par rapport au domaine public.</p>
Programmation	Voir justifications communes
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Hirtzfelden - OAP rue d’Ensisheim	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
<p>Voir justifications communes</p> <p>Cette OAP a été modifiée suite à l’enquête publique afin de mieux correspondre au projet s’aménageant déposé à l’enquête.</p>	

Hirtzfelden - OAP rue de l'Ancolie	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Hirtzfelden - OAP rue des Landes-rue des Bergers	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Hirtzfelden - OAP rue de Verdun	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	<p>Voir justifications communes</p> <p>Située à l'articulation entre le tissu du cœur villageois et un tissu plus récent de maisons individuelles, la zone 1AUa1 sera en totalité réalisée par des constructions implantées en seconde ligne par rapport à la rue de Verdun. La recommandation d'une orientation est-ouest, parallèle à la rue de Verdun, des lignes de faîtage consiste à adapter l'orientation traditionnelle des constructions villageoises en seconde ligne (le plus souvent, il s'agit de granges). Par leur volumétrie de toitures, les nouvelles constructions s'intégreront par conséquent plus naturellement au tissu traditionnel situé à l'ouest de la zone, et assureront une articulation entre ce tissu ancien et le tissu plus récent de maisons individuelles situé à l'est de la zone.</p> <p>La prescription de recul maximal des constructions vis-à-vis de la route de Bâle est justifiée, dans la zone 1AUa3, par des raisons qui tiennent à la physionomie la rue. L'application de la prescription permet de maintenir un effet de façade urbaine sur la rue de Bâle, et d'assurer une transition entre les constructions anciennes alignées sur la rue, à l'ouest de la zone, et les constructions édifiées le long de la rue à l'est de la zone, avec des distances de recul par rapport au domaine public nettement plus marquées.</p>
Ramassage des ordures ménagères	Voir justifications communes
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Kunheim - OAP rue Schweitzer	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Kunheim - OAP rue des Cerisiers	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes Les orientations exprimées à l'égard de ce secteur d'opération ont été émises de manière à permettre la réalisation d'un projet innovant d'autopromotion nécessitant un peu de souplesse prescriptive. Adaptées à ce projet, elles autorisent néanmoins la réalisation d'un projet alternatif de nature plus conventionnelle, ce qui permet de les justifier.
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Kunheim - OAP rue des Lilas	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Kunheim - OAP rue du Pont	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	<p>Voir justifications communes</p> <p>Les prescriptions de recul vis-à-vis de la rue du Pont, d'orientation des lignes principales de façades et d'implantation en limite latérale de parcelles sont motivées par l'intention de respecter, par le mode d'implantation des constructions et la volumétrie des toitures, la physionomie caractéristique des constructions traditionnelles de cette rue. Cette orientation se justifie par conséquent par la recherche d'une bonne cohérence entre la nouvelle urbanisation et le tissu traditionnel existant, ces prescriptions permettant de mettre en œuvre une volumétrie compatible à la fois avec les constructions traditionnelles et les constructions plus récentes formant le contexte de cette dent creuse.</p> <p>La prescription excluant pour les propriétés riveraines du canal la création d'accès directs et de portillons donnant directement sur la berge est motivée par une préoccupation paysagère, afin de préserver autant que possible le caractère naturel de cette berge et les formations végétales existantes. Pour compenser cette restriction, deux accès publics sont prescrits entre le secteur d'aménagement et la berge. Sa vocation de promenade est à maintenir et encourager.</p>
Espaces publics	<p>Voir justifications communes</p> <p>La recommandation de réaliser un espace public faisant lien entre la berge du canal et les espaces publics du secteur d'aménagement est motivée par le projet de créer un espace de transition entre l'espace naturel de la berge et l'espace urbain du secteur d'opération. Un tel aménagement d'espace public permettra d'assurer cette transition, bien mieux qu'une simple liaison et de bien articuler l'opération au canal riverain en créant une ouverture de l'espace aménagé vers l'espace naturel.</p>
Programmation	Voir justifications communes
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Logelheim - OAP rue des Pâturages

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes Côté Est, cette orientation comprend deux options d'aménagement : une option de base, et une option complémentaire. Cette alternative entre deux possibilités d'aménagement a été adoptée afin d'accroître la faisabilité de l'urbanisation partielle, totale ou par étapes successives de ce cœur d'îlot, compte tenu de son organisation foncière et de sa structure de propriété. Elle se justifie car favoriser la mobilisation de ce potentiel foncier menacé d'enclavement contribue à limiter la consommation foncière par étalement urbain. Côté Ouest, un projet de résidence sénior est en cours pour réaliser jusqu'à un maximum de 25 logements. Ce projet pourra se réaliser indépendamment du reste de l'OAP.
Ramassage des ordures ménagères	Voir justifications communes

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes
Côté Est, le schéma représente les périmètres de deux options d'aménagement. Cette indication graphique se justifie car elle est indispensable à l'application des orientations écrites de ce secteur.
Côté Ouest, le schéma reprend le projet de résidence sénior déposé à l'enquête publique.

Logelheim - OAP rue des Pâturages 2

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Logelheim - OAP Mittelfeld

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Logelheim - OAP rue des Remparts

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Munchhouse - OAP rue d'Ensisheim

Cette OAP concerne une opération désormais achevée, dont la commercialisation est largement engagée. Aucune orientation d'aménagement ne peut plus lui être appliquée.

Munchhouse - OAP rue des Bateliers

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Munchhouse - OAP rue de Bantzenheim

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes La prescription concernant l'orientation des lignes générales de faitages se justifie par la localisation de constructions concernées, en seconde ligne par rapport à la rue de Mulhouse, et à proximité du tissu villageois traditionnel. L'orientation nord-sud retenue pour les lignes de faitage correspond à l'orientation parallèle à la rue, habituelle aux constructions traditionnelles implantées en seconde ligne, généralement des granges. La volumétrie des toitures reprendra de cette façon les volumétries des constructions traditionnelles, permettant une meilleure intégration avec le tissu villageois ancien situé à proximité.
Espaces publics	Voir justifications communes
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Munchhouse - OAP route départementale 47

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Munchhouse - OAP rue de Hirtzfelden

Justification des orientations écrites

Étude préalable	L'aménagement de la zone 1AUa1 est conditionné à la réalisation préalable d'une étude environnementale qui s'attachera à définir les sensibilités du site, notamment au regard de la zone Natura 2000, ainsi que les mesures à prendre pour adapter le projet à ces sensibilités.
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Nambsheim - OAP rue de l'Église	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	<p>Voir justifications communes</p> <p>La recommandation concernant l'orientation est-ouest des lignes principales de faitage des constructions localisées en limite nord de la zone 1AUa1 est justifiée par la proximité d'un tissu de constructions en partie traditionnelles observant en majorité les orientations de faitage des villages traditionnels : perpendiculaire à la rue principale (en l'occurrence : rue de l'Église) pour les constructions en première ligne, parallèle à la rue principale pour les constructions en seconde ligne. Ce principe est exprimé sous la forme d'une simple recommandation, car le tissu environnant n'est que partiellement caractéristique d'un tissu traditionnel villageois.</p> <p>L'espace public qui y est mentionné est un rappel qui porte sur le secteur voisin 1AUa (lotissement des Lauriers) situé à l'ouest : il n'est pas à prendre en charge par l'opération d'aménagement de la zone 1AUa1. De fait, le lotissement des Lauriers aujourd'hui entièrement bâti ne fait pas l'objet d'un aménagement complet : cet espace public devra être réalisé par l'aménageur du dit lotissement.</p>
Ramassage des ordures ménagères	Voir justifications communes
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Nambsheim - OAP Entrée Ouest	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	<p>Voir justifications communes</p> <p>La programmation comprend une part de constructions sensiblement plus dense (petits collectifs et/ou habitat intermédiaire). Le choix de la collectivité s'est porté par conséquent sur cette disposition, permettant de diminuer le risque de conflits de stationnement, en prescrivant d'aménager une part de l'offre de stationnement dans les espaces publics du secteur.</p>
Programmation	Voir justifications communes
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Obersaasheim - OAP rue de Guérin	
Justification des orientations écrites	
Programmation	Voir justifications communes
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Obersaasheim - OAP rue du Maréchal Leclerc	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Programmation	Voir justifications communes
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Roggenhouse - OAP rue du Chêne	
Justification des orientations écrites	
Ce site de fait l'objet d'aucune prescription écrite en raison des autorisations dont il bénéficie déjà.	
Justification des orientations graphiques	
Le schéma reprend le principe de desserte résultant du découpage parcellaire déjà réalisé.	

Roggenhouse - OAP rue de Fessenheim	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Roggenhouse - OAP rue de Brisach	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Rumersheim-le-Haut - OAP rue des Jardins	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Rustenhart - OAP rue du Six Février	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Rustenhart - OAP rue de la Chapelle	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes. Un effort particulier a été apporté dans l'orientation graphique sur les voies de desserte internes au secteur afin de ne pas surcharger la rue de la Chapelle et la rue des Primevères en termes de trafic routier. De même l'OAP graphique de ce secteur vise à apporter progressivement une possibilité d'élargissement de la rue des Primevères en fixant des marges de recul des constructions.
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes La préconisation d'une distance de recul des constructions par rapport au cimetière et de réalisation de plantations en limite de parcelles a pour motif de ménager un environnement approprié au cimetière, qui est un équipement public d'intérêt collectif. L'application de cette préconisation permettra d'éviter que le cimetière ne soit noyé et banalisé au sein d'un cadre de maisons individuelles visuellement trop proches. Cette préconisation se justifie par conséquent par des raisons de qualité d'ensemble du cadre de vie et d'attractivité du cadre urbain.
Ramassage des ordures ménagères	Voir justifications communes
Programmation	Voir justifications communes La programmation est exprimée sous forme de préconisations, afin d'apporter plus de souplesse dans la mise en application de l'OAP, compte tenu du fait que son emprise de trouve comprise dans l'enveloppe urbaine de référence.
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Urschenheim - OAP rue de la 1^{ère} Armée

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte

Ramassage des ordures ménagères

Programmation

Voir justifications communes

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Urschenheim - OAP rue des Cerisiers

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte

Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Espaces publics

Programmation

Voir justifications communes

La réalisation d'une liaison piétons-vélos est préconisée entre la zone d'aménagement et la Grand'rue, traversant le jardin de l'ancien presbytère. Cette liaison permettra de relier le quartier directement avec le cœur du village traditionnel, et de lui apporter un facteur d'aménité et d'attractivité supplémentaire. Cette préconisation est justifiée en raison de l'effet attendu de son application sur la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielle du village.

Voir justifications communes

Une distance minimale de 10 m ainsi qu'une ligne de plantations en limites de parcelles sont prescrites aux propriétés situées à proximité de l'église et de l'ancien presbytère, dont le clocher est protégé au titre des monuments historiques. Ces dispositions ont pour but de ménager un espace de dégagement autour de l'église et de valoriser cette construction par des plantations évoquant la ceinture de vergers qui entourait autrefois les villages traditionnels. Ces dispositions se justifient pour des raisons de valorisation du patrimoine architectural et de qualité du cadre de vie.

Voir justifications communes

Zone 2Aub : l'ouverture de cette zone 2Aub répond à un besoin de construction rapide, mais est conditionnée à la mise en service d'une station d'épuration conforme et capable de fournir une capacité de traitement suffisante (STEP d'Urschenheim).

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Suite à une remarque émise à l'enquête publique, l'OAP a été modifiée avec la suppression d'un accès.

Urschenheim - OAP Grand'rue	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	<p>Voir justifications communes</p> <p>Le site étant compris dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques du clocher de l'église Saint-Georges, les dispositions suivantes ont été prises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prescription de plantations en limite de parcelles constructibles avec les espaces agricoles. Cette disposition se justifie ici tout particulièrement parce qu'elle contribuera à rétablir, en vue lointaine depuis l'est du village, le cadre paysager traditionnel du village, sa ceinture végétale d'où émergent l'église et son clocher ainsi que les parties hautes des constructions et les toitures des constructions ; - prescription d'orientation nord-sud des lignes principales de faîtages, afin de restituer un élément de la volumétrie traditionnelle des constructions situées en seconde ligne dans les cœurs de villages traditionnels : les lignes de faîtages sont parallèles à la rue principale (ici la Grand'rue), à l'image des granges traditionnelles localisées en fond de cour des corps de fermes. <p>Les deux dispositions ont par conséquent été prises afin de contribuer à constituer un cadre paysager compatible avec la physionomie du cœur villageois ancien et avec l'environnement de l'église et de son clocher. Les motivations concernent la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager ainsi que la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielle.</p>
Espaces publics	Voir justifications communes
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Vogelgrun - OAP rue des Pêcheurs	
Justification des orientations écrites	
Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Ramassage des ordures ménagères	
Programmation	
Zone humide	En zone 1AUa, il s'agira d'éviter la zone humide recensée. En zone 2AUa, il faudra prendre en compte les deux zones humides dans le cadre de futures études selon la démarche ERC.
Justification des orientations graphiques	
Voir justifications communes	

Volgelsheim - OAP rue de Neuf Brisach

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Stationnement	
Qualité environnementale	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Volgelsheim - OAP rue des Lilas

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Weckolsheim - OAP rue de Dessenheim

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Weckolsheim - OAP rue du Pigeonnier

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte

Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Espaces publics

Programmation

Voir justifications communes

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Pour donner suite à une demande émise à l'enquête publique, un secteur Nj a été ajouté à l'arrière de la zone à urbaniser. Il s'agira d'y aménager un secteur de jardins familiaux permettant d'assurer une transition entre le futur quartier et le Canal Vauban et sa végétation.

Widensolen - OAP rue du Moulin

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte

Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Espaces publics

Programmation

Voir justifications communes

Voir justifications communes

La prescription consistant à végétaliser dans le secteur une part minimale de 40% des espaces non bâtis vise à la fois à contribuer à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et à garantir une part minimale d'espaces végétalisés dans le secteur, ce qui permettra de qualifier le paysage urbain de ce tissu résidentiel.

Les prescriptions relatives aux distances minimales et maximales de recul des constructions se justifient :

- pour ce qui concerne la distance minimale de 10 m vis-à-vis de la berge du canal : pour des raisons de maintien de l'accessibilité de la berge pour le public et pour son entretien, pour pouvoir maintenir une berge végétalisée, et pour maintenir une marge visuelle de dégagement le long du canal ;
- pour ce qui concerne la marge de recul maximal par rapport à la rue du Moulin : afin de maintenir une façade urbaine sur cette rue, en continuité des constructions environnantes déjà existantes, en particulier à l'ouest de la zone.

Voir justifications communes

L'offre de stationnement public est portée à une place de stationnement pour deux logements afin de limiter les risques de conflits de stationnement, notamment entre résidents et non-résidents du quartier.

Voir justifications communes

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Widensolen - OAP rue des Cormiers

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	Voir justifications communes La prescription consistant à végétaliser dans le secteur une part minimale de 40% des espaces non bâtis vise à la fois à contribuer à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et à garantir une part minimale d'espaces végétalisés dans le secteur, ce qui permettra de qualifier le paysage urbain de ce tissu résidentiel.
Espaces publics	Voir justifications communes L'offre de stationnement public est portée à une place de stationnement pour deux logements afin de limiter les risques de conflits de stationnement, notamment entre résidents et non-résidents du quartier.
Programmation	Voir justifications communes

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Wolfgangtzen - OAP rue du Champ de Tir

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

Wolfgangtzen – OAP Wolfgangtzen Sud

Justification des orientations écrites

Accès et principe de desserte	Voir justifications communes
Insertion au sein du paysage et du tissu existant	
Espaces publics	
Programmation	

Justification des orientations graphiques

Voir justifications communes

2.3.2. L'OAP Commerce

Le PLUi Pays Rhin-Brisach comporte une OAP Commerce conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme qui spécifie « *qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.* ».

L'OAP Commerce du PLUi Pays Rhin-Brisach porte sur l'entièreté du territoire intercommunal. Son objectif est de favoriser le développement équitable des équipements commerciaux en fonction de l'offre existante et des besoins variés et évolutifs de la population.

Les éléments constitutifs de l'OAP Commerce répondent aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges :

- Conforter l'attractivité commerciale du territoire en s'appuyant sur les pôles structurants existants sur la ville centre et les villes couronnes.
- Affirmer le confortement des centralités urbaines comme une priorité forte.
- Conforter l'armature commerciale actuelle en lien étroit avec l'armature urbaine.
- Privilégier un aménagement commercial qualitatif et durable.

Dans le PLUi, le commerce fait partie intégrante de l'un des axes majeurs du PADD, l'axe 4.

Dans le respect des orientations du PADD, l'OAP Commerce (document 4.b.) décline les orientations portant sur l'équilibre commercial à l'échelle intercommunale.

L'OAP Commerce s'adresse aux porteurs de projets qui déposent une autorisation d'urbanisme. Elle comprend des orientations textuelles, complétées par des orientations graphiques.

Les orientations textuelles prennent en compte toutes les dimensions de l'aménagement commercial :

- 2. L'objet de l'OAP Commerce
- 3. Les principes d'aménagement
 - 3.1. Les principes généraux
 - 3.2. Les objectifs chiffrés
 - 3.3. Les principes particuliers
- 4. Le commerce en zones d'activités économiques (ZAE)
 - 4.1. L'activité économique au sein de la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach
 - 4.2. L'extension d'activités commerciales en ZAE
 - 4.3. La création d'activités commerciales dans de nouvelles ZAE
- 5. La prise en compte des réseaux de transport
- 6.. La prise en compte de l'environnement, du paysage et de l'architecture
 - 6.1. Pour toutes les communes du territoire (hors Neuf-Brisach)
 - 6.2. Pour la commune de Neuf-Brisach

Elles fonctionnent selon les deux niveaux suivants :

- Des prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité avec les futurs aménagements ;
- Des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, elles constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

De plus, un projet est réputé compatible aux orientations chiffrées dès lors qu'il s'inscrit dans une marge de plus ou moins 20% au maximum.

Dans les orientations graphiques sont repérées les éléments suivants :

- ZAE Volgelsheim,
- ZAE Fessenheim,
- ZAE Rumersheim-le-Haut,
- ZAE Wolfgantzen.

La mise en place d'une OAP thématique applicable sur l'ensemble de la Communauté de communes Pays Rhin-Brisach permet de garantir un aménagement commercial cohérent à l'échelle de tout le territoire intercommunal et de respecter et mettre en œuvre ce faisant les orientations majeures du PADD dans ce domaine, à savoir l'axe suivant :

- l'axe 4 « Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial ».

Ainsi, chaque projet sera amené à participer à la cohérence globale de l'aménagement commercial du territoire intercommunal en mettant en œuvre les prescriptions édictées afin de valoriser, développer et répartir les équipements commerciaux à l'intérieur du territoire.

Orientations de l'OAP « Commerce »	Portée – explications – justifications
2. L'objet de l'OAP Commerce	<p>La mise en place d'une OAP Commerce dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Pays Rhin-Brisach répond une obligation réglementaire (article L.151-6 du Code de l'urbanisme).</p> <p>A noter que l'actuel périmètre de la Communauté de communes Pays Rhin-Brisach résulte d'un ajustement territorial. Certaines communes initialement couvertes par un SCOT ne le sont plus à la date de rédaction du présent document (Balgau, Blodelsheim, Fessenheim, Hirtzfelden, Munchhouse, Roggenhouse, Rumersheim-le-Haut, Rustenhart).</p> <p>Ainsi l'OAP Commerce entend présenter les principes d'aménagement en matière d'équipements commerciaux sur l'ensemble du territoire intercommunal.</p>
3.1. Les principes généraux	<p>Les principes généraux définissent les objectifs de l'OAP Commerce applicables à l'ensemble du territoire et sont déclinés et spécifiés par pôles.</p> <p>La classification en pôles présentées au niveau de l'OAP Commerce suit celle de l'armature urbaine.</p> <p>Ainsi une différenciation est faite entre pôles pluricommunal et secondaire, villages-relais et autres villages.</p> <p>La distinction villages-relais et autres villages prend tout son sens au niveau de l'OAP Commerce. L'activité commerciale est significative, et donc à préserver, au niveau des centres des villages-relais tandis qu'elle reste à développer au niveau des centres des autres villages.</p>
3.2. Les objectifs chiffrés	<p>Les objectifs chiffrés reprennent les éléments du SCoT en vigueur et de l'ancien SCoT en fonction des communes concernées ou ayant été concernées par l'un ou l'autre document.</p> <p>Le PLUi ayant créé les « villages-relais » dans l'armature urbaine (catégorie absente du SCoT), l'OAP commerce leur alloue des surfaces commerciales supérieures autres villages. En effet, c'est précisément la présence et la volonté de maintien des services à la population et de commerces de proximité qui justifie la création des villages-relais. Ainsi, l'OAP commerce, par des objectifs chiffrés adaptés, permet de concrétiser les objectifs qui soutiennent la création des villages-relais.</p> <p>La commune de Fessenheim, se voit quant à elle, allouer des objectifs chiffrés adaptés à ce besoin et en accord avec le SCoT qui harmonisera les chiffres dans le cadre de la révision.</p>

<p>3.3. Les principes particuliers</p>	<p>Les principes particuliers définissent les objectifs de l'OAP Commerce applicables par pôles.</p> <p>Chaque niveau de pôle présente des particularités en termes d'équipement commercial.</p> <p>Les pôles pluricommunal et secondaire sont caractérisés par une offre commerciale localisée en centre-ville et en périphérie. Le projet du territoire du PLUi Pays Rhin-Brisach ne porte pas prioritairement sur la création mais sur le développement de zones économiques. L'enjeu réside dans le maintien d'un certain équilibre entre commerces de proximité localisés en centre-ville et commerces de moyenne et grande taille localisés en zones périphériques.</p> <p>Les villages-relais présentent des équipements commerciaux en centre-ville à préserver et à développer. Leur niveau intermédiaire au sein de l'armature urbaine fait de ces villages des maillons utiles à la bonne répartition de l'offre commerciale à l'échelle intercommunale. Leur rôle est double : compléter l'offre commerciale des pôles et servir de relais commercial pour les autres villages.</p> <p>Les autres villages ont pour vocation d'offrir au niveau de leur centre et dans la mesure du possible des commerces de proximité afin de répondre aux besoins de la population de surcroît lorsqu'elle est précaire.</p>
<p>4. Le commerce en zones d'activités économiques (ZAE)</p>	<p>L'OAP Commerce donne des orientations d'aménagement différenciées pour l'extension ou la création de zones économiques.</p> <p>Les extensions d'activités commerciales portent sur trois territoires communaux (Volgelsheim, Fessenheim, Rumersheim-le-Haut, Wolfgantzen). Il s'agit à chaque fois de ZAE dont le potentiel foncier permet le développement de nouveaux équipements commerciaux.</p>
<p>5. La prise en compte des réseaux de transport 6. La prise en compte de l'environnement, du paysage et de l'architecture</p>	<p>L'OAP Commerce établit une liste d'orientations favorisant la prise en compte des éléments de dessert et d'intégration architecturale et paysagère du site envisagé pour l'extension ou la création d'une zone économique.</p> <p>La commune de Neuf-Brisach fait l'objet d'orientations commerciales spécifiques du fait du caractère historique et patrimonial, à préserver, de son centre-ville.</p>

2.3.3. L'OAP Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement) :

- **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés ou contraints et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

- **Les corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. A minima, la connectivité entre réservoirs ne doit pas être entravée par des espaces construits ou constructibles.

Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou agricoles peu ou pas constructibles, ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

- **Les cours d'eau**, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire de la communauté de communes Pays Rhin-Brisach sont issus de la trame verte et bleue régionale, identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Alsace et mis en œuvre dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges.

Dans le PLUi, la trame verte et bleue fait partie intégrante de l'un des axes majeurs du PADD, l'axe 7, consistant à préserver les milieux naturels les plus sensibles et/ou intéressants.

Dans le respect des orientations du PADD, l'OAP Trame verte et bleue (documents 4.c.1. et 4.c.2.) décline les orientations visant à préserver et valoriser les continuités écologiques

identifiées par le SRCE d'Alsace et le SCoT et approfondies dans le cadre d'études spécifiques menées par la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach.

L'OAP Trame verte et bleue s'adressent aux porteurs de projets qui déposent une autorisation d'urbanisme. Elle comprend des orientations textuelles, complétées par des orientations graphiques.

Les orientations textuelles prennent en compte toutes les dimensions de la trame verte et bleue :

4.1. La prise en compte des éléments naturels et paysagers caractéristiques, à l'échelle du territoire intercommunal

- 4.1.1. Les plantations à conserver et / ou à renforcer
- 4.1.2. Les milieux humides
- 4.1.3. Les continuités non bâties à assurer

4.2. La prise en compte des éléments naturels et paysagers caractéristiques, à l'échelle des projets et aménagements urbains

- 4.2.1. La préservation des vues paysagères
- 4.2.2. Le traitement des franges urbanisées
- 4.2.3. La prise en compte de la topographie du site
- 4.2.4. La prise en compte des éléments naturels existants
- 4.2.5. La mise en place d'un aménagement de qualité à proximité des milieux humides et en bord d'eau
- 4.2.6. La réalisation de stationnements respectueux de l'environnement ;
- 4.2.7. La valorisation des essences végétales locales
- 4.2.8. La mise en œuvre de micro-corridors écologiques dans les projets d'aménagement

Elles fonctionnent selon les deux niveaux suivants :

- Des prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité avec les futurs aménagements ;
- Des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, elles constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Dans les orientations graphiques sont repérés les éléments suivants :

- Continuités non-bâties à assurer
- Plantations à conserver et / ou à renforcer
 - Forêts protégées
 - Plantations à conserver et / à renforcer
 - Espaces boisés classés au titre de l'article L113 du code de l'urbanisme en zone UX
 - Plantations linéaires à conserver et / ou à renforcer
- Milieux humides
 - Milieu humide arboré à conserver
 - Continuité verte et bleue à conserver

L'ensemble des orientations textuelles et graphiques permet d'apporter une dimension qualitative aux projets d'aménagement sur l'ensemble du ban intercommunal, l'OAP venant compléter les dispositions réglementaires.

Le choix d'une OAP thématique applicable sur l'ensemble de la communauté de communes Pays Rhin-Brisach permet de garantir la fonctionnalité de la trame verte et bleue à l'échelle de tout le territoire intercommunal et de respecter et mettre en œuvre ce faisant les orientations majeures du PADD dans ce domaine, à savoir les deux axes suivants :

- l'axe 7 « préserver les milieux naturels les plus sensibles » dans leur intégralité
- l'axe 9 « valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres » dans leur intégralité

Ainsi chaque projet sera amené à participer à la cohérence globale de la trame verte et bleue en mettant en œuvre les prescriptions édictés afin de préserver ou de remettre en bon état une partie de trame verte et bleue à son échelle.

Orientations de l'OAP « Trame verte et bleue »	Portée – explications – justifications
4.1.1. Les plantations à conserver et / ou à renforcer	<p>Cette orientation, et notamment sa partie graphique, amplifie le nécessaire principe de protection des espaces majoritairement boisés encore présents en plaine ou en façade rhénane dans le territoire.</p> <p>C'est vrai, tant pour les espaces plantés d'envergure spatiale, que pour des éléments bien plus restreints (souvent issus des remembrements et/ou d'actions volontaristes publiques ou privées, parfois d'action Gerplan) qu'il convient de pérenniser durablement, par leur conservation et / ou leur renforcement afin de contribuer à mailler fonctionnellement le territoire.</p> <p>Néanmoins, certains travaux, installations, activités ou aménagements sont autorisés dans ces milieux, notamment ceux en lien avec les projets de compensation environnementale, les actions de sensibilisation et d'éducation environnementale, les projets d'enrichissement écologiques ou paysagers, tel que le projet de renaturation des bassins MDPA.</p>
4.1.2. Les milieux humides	<p>Cette orientation a pour but d'identifier essentiellement au sein d'espaces plantés, des milieux arborés, herbacés situés autour de plans d'eau ou de cours d'eau. Dans les deux cas on peut avoir affaire à des milieux naturels ou artificiels.</p> <p>Précisons que cette orientation dépasse, par la délimitation des milieux en question, la définition des zones humides au sens strict du code de l'urbanisme.</p> <p>Partie prenante du fonctionnement écologique global du territoire, gage de qualité paysagère et de qualité de vie, ces espaces ne peuvent être limités à une simple définition juridique.</p> <p>L'orientation, en plus d'assurer leur préservation, tente aussi de favoriser des améliorations en permettant les travaux et autres installations nécessaires (exemples les plus emblématiques : remise en eau de bras morts, renaturation du site des bassins de saumures sur l'île du Rhin).</p> <p>L'orientation rappelle également que ces espaces, du fait de la présence de l'eau, attirent la population et ont des fonctions sociales non négligeables (loisirs, sensibilisation aux milieux et à leur fragilité ou enjeux) qu'il convient aussi de prendre en compte et d'accompagner.</p> <p>Le recul minimal des nouvelles constructions vis-à-vis du réseau hydrographique est à adapter en fonction des configurations urbaines et topographiques existantes, avec un minimum de 6 m.</p>

<p>4.1.4. Les continuités non bâties à assurer</p>	<p>Orientation de principe qui en l'absence d'éléments végétaux même limités (haies, arbustes, arbres, etc.) rappelle et encadre une continuité à assurer entre noyaux de biodiversité.</p> <p>Cette orientation est représentée graphiquement dans les espaces agricoles (A) et naturels (N) essentiellement inconstructibles. Elle rappelle toutefois la nécessité dans les zones A de veiller à respecter lors de l'implantation de crips de séchages importants ou d'aires de serres amovibles son principe de continuité à assurer.</p> <p>On peut, dans certains cas, en appliquant l'orientation 4.2.2., permettre la mise en œuvre d'un secteur agricole constructible sous certaines conditions.</p>
<p>4.2.1. La préservation des vues paysagères</p>	<p>Orientation qualitative qui rappelle un principe de bon sens afin de prendre en compte, dans un projet d'aménagement d'une certaine importance, les éléments majeurs du grand paysage et de veiller à contribuer à l'intégrer.</p>
<p>4.2.2. Le traitement des franges urbanisées</p>	<p>Orientation qui complète pour les secteurs d'extension urbaine et d'activités économiques, les préceptes que leurs OAP sectorielles respectives renferment.</p> <p>Cette orientation développe des principes d'intégration paysagère (voire écologiques) pour les implantations de bâtiments agricoles, a fortiori pour les exploitations agricoles (sorties d'exploitations), dans l'espace agricole.</p> <p>Cette orientation ouvre enfin, pour les implantations nouvelles de bâtiments agricoles, a fortiori pour les exploitations agricoles (sorties d'exploitations), des possibilités d'implantation sous conditions dans des espaces pointés par l'orientation « continuités non bâtie à assurer ». Dans ce cas la qualité de l'aménagement, s'il contribue à créer un élément de trame verte boisée d'une certaine importance et/ou de qualité permettra une implantation constructive en marge ou dans ces espaces. Cette dérogation qui met l'accent sur la reconstitution d'un élément de trame verte peut être employée, mais à titre exceptionnel si aucune autre solution n'est envisageable pour le pétitionnaire.</p>
<p>4.2.3. La prise en compte de la topographie</p>	<p>Orientation qui rappelle un principe de bon sens afin de limiter l'impact paysager et du ruissellement en cas d'orage important notamment.</p>
<p>4.2.4. La prise en compte des éléments naturels existants du site</p>	<p>C'est une préconisation. Elle est d'importance toutefois pour rappeler aux aménageurs qu'une opération peut s'enrichir d'un diagnostic préalable qui prend en compte l'existant et notamment les éléments végétaux pointés.</p> <p>Il est délicat d'en faire une prescription, tant les situations sont diverses et d'égale qualité.</p>

4.2.5. La mise en place d'un aménagement de qualité à proximité des milieux humides et en bord d'eau	Cette orientation rappelle que dans des milieux particulièrement sensibles ou dans leurs franges immédiates, les aménagements autorisés devront être particulièrement respectueux du milieu.
4.2.6. La réalisation de stationnements respectueux de l'environnement en milieux sensibles	Cette orientation rappelle que les aires de stationnement doivent garantir la meilleure perméabilité et s'intégrer au mieux dans le site concerné.
4.2.7. La valorisation des essences végétales locales	Les essences végétales locales sont à privilégier afin de valoriser et de préserver l'identité faunistique et floristique du territoire intercommunal.
4.2.8. La mise en œuvre de micro-corridors écologiques dans les projets d'aménagement	Des micro-corridors écologiques seront développés au sein des projets d'aménagement, afin de contribuer au réseau de continuités écologiques du territoire intercommunal.

2.3.4. L'OAP Mobilités cyclables

Les mobilités cyclables font partie intégrante des mobilités actives qui désignent l'ensemble des déplacements non motorisés, à savoir la marche à pied, le vélo et tous les dérivés (rollers, trottinettes, etc.).

Pour le territoire, les enjeux sont multiples :

- Redonner une véritable place aux modes actifs dans l'espace public, grâce à des aménagements cyclables et des cheminements piétons de qualité dans un environnement apaisé ;
- Proposer des alternatives au tout-voiture pour anticiper les évolutions des modes de déplacement ;
- Répondre aux engagements pris en matière de développement durable et d'économie d'énergie.

Au-delà de ces enjeux, les mobilités actives ont un impact positif sur l'amélioration du cadre de vie (nuisances sonores) et en matière de santé publique (pratique régulière d'une activité physique).

Ainsi, pour la communauté de communes du Pays Rhin-Brisach, le développement des mobilités cyclables constitue un enjeu fondamental et transversal dans son engagement vers une politique de déplacements doux.

Cet enjeu est traduit dans l'axe 3 du PADD : « Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes ».

L'OAP Mobilités cyclables (document 4.d.) met en œuvre les orientations du PADD, en proposant de développer un réseau cohérent de mobilités cyclables :

- Structurer et mailler le réseau de mobilités cyclables.
- Aménager des liaisons douces dans certains secteurs de projet.
- Penser les aménagements urbains de façon globale.

L'OAP Mobilités cyclables comprend des orientations textuelles, complétées par des orientations graphiques. L'orientation n°1, ainsi que les orientations graphiques, indiquent la

politique de la collectivité en faveur du développement des mobilités cyclables sur le territoire de la communauté de communes Pays Rhin - Brisach.

Les orientations 2 et 3 de l'OAP textuelle constituent des préconisations s'adressant plus particulièrement aux porteurs de projets qui déposent une autorisation d'urbanisme. Elles renvoient notamment vers les prescriptions et préconisations des OAP sectorielles.

Les orientations graphiques détaillent les itinéraires cyclables existants et en projet.

L'ensemble de ces indications permet d'avoir un schéma directeur pour le développement du réseau de mobilités cyclables sur l'ensemble du territoire intercommunal, en lien avec le réseau transfrontalier.

L'OAP permet d'apporter une dimension qualitative au développement du réseau de mobilités cyclables, non seulement en détaillant la politique de la collectivité mise en œuvre, mais également à l'échelle de chaque projet. Ainsi, chaque projet sera amené à contribuer au développement des mobilités cyclables à l'échelle communale et en cohérence avec l'ensemble du réseau à développer sur le territoire.

2.3.5. Cohérences des OAP avec le PADD

Le tableau synthétise la contribution (et donc la mise en cohérence) des OAP vis-à-vis des orientations du PADD

OAP	PADD – principales orientations mises en œuvre par les OAP du PLUi
OAP sectorielles	1.1.à 1.3. de l'axe 1 « déployer une stratégie d'attractivité résidentielle » dans leur intégralité, et 1.6. – contribution à cette orientation
	2.3. de l'axe 2 « renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement », notamment en contribuant à adapter la capacité de traitement des déchets urbains aux besoins du territoire et en prévoyant des emplacement de Points d'Apport Volontaire
	3.3. et 3.4. de l'axe 3 « ouvrir l'organisation des transports et déplacement à tous les modes » en contribuant au renforcement du maillage cyclable et au principe de mutualisation des possibilités de stationnement
	4.3. de l'axe 4 « Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial » en contribuant à préserver l'attractivité résidentielle du bassin de main d'œuvre
	4.7. et 4.11. de l'axe 4 « Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial » en contribuant à développer une offre publique de foncier à vocation d'accueil d'activités
	6.4. de l'axe 6 « engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique » - contribution à cette orientation
	11.2., 11.3., 11.6. et 11.7. de l'axe 11 « optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain » - contribution à ces orientations
OAP thématique Commerce	1.4. de l'axe 1 « déployer une stratégie d'attractivité résidentielle » dans leur intégralité en contribuant au renforcement des centralités
	4.5. de l'axe 4 « Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial » dans son intégralité
	4.12. et 4.13. de l'axe 4 « Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial » dans leur intégralité

OAP	PADD – principales orientations mises en œuvre par les OAP du PLUi
OAP thématique Trame verte et bleue	5.1. De l'axe 5 « valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisir » au travers du projet de renaturation du site industriel des MDPA
	6.8. et 6.9. de l'axe 6 « engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique » - contribution à cette orientation
	7.1.à 7.8. de l'axe 7 « préserver les milieux naturels les plus sensibles » dans leur intégralité
	9.1.à 9.3. et 9.5. à 9.9. de l'axe 9 « valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres » dans leur intégralité
OAP thématique Mobilités cyclables	3.3 et 3.4 de l'axe 3 « ouvrir l'organisation des transports et déplacement à tous les modes » en contribuant au renforcement du maillage cyclable
	6.3. de l'axe 6 « engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique » - contribution à cette orientation

3. Le règlement écrit et la délimitation des zones

3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLUi. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres au territoire qui nécessitent la règlementation des articles retenus.

Article 1	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLUi divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	<ul style="list-style-type: none">- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N.- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA et UB).
Article 2	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLUi divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	<ul style="list-style-type: none">- Le territoire présente de nombreuses zones d'activités. Des règles précises, concernant les logements de fonctions par exemple, doivent encadrer les occupations du sols dans ces zones.- La réalisation d'entrepôts peut être conditionnée à l'existence d'un lien avec des activités préexistantes.

Article 3	Mixité fonctionnelle et sociale
Zones réglementées	UAa, 1AUa, 1AUx
Pourquoi l'article a été retenu	La mixité fonctionnelle et sociale, notamment en centre-ville, est à rechercher afin d'offrir un cadre de vie urbain présentant tous les aménités urbaines quotidiennes. Des tissus urbains mixtes permettent ainsi de limiter les déplacements en distance et en temps, tout en participant à la diversification des espaces et paysages urbains.
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Les commerces en rez-de-chaussée doivent être préservés des changements de destination à Neuf-Brisach. - Certaines OAP présentent des orientations encadrant la mixité fonctionnelle des secteurs d'extension.

Article 4	Emprise au sol des constructions
Zones réglementées	Uj, A, Ax, Nx
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs Uj, A et N).
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones de jardins Uj doivent être encadrées afin d'éviter leur urbanisation à des fins d'habitat. - Dans les zones N, les différents secteurs d'abris doivent présenter des emprises limitées afin de lutter contre le mitage.

Article 5	Hauteur des constructions
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UE, UF, 2AUa, 2AUc, 2AUe et 2AUx).
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver les paysages urbains ainsi que les paysages naturels du territoire.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La situation du territoire en plaine rend les édifices hauts visibles depuis de longues distances. - Le passage de la RD 52 au sein des zones économiques EcoRhena et ZIP Nord demande une réglementation particulière (reprise des éléments des ZAC).

Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AUa, 2AUc, 2AUe et 2AUx).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le territoire présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans la zone UB il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AUa, 2AUc, 2AUe et 2AUx).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le territoire présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans la zone UB il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AUa, 2AUc, 2AUe, 2AUx, A strict et Ng).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones principalement résidentielle, de plus en plus d'annexes sont construites. - Dans les zones d'activités des normes de sécurité peuvent imposer des reculs entre les bâtiments.

Article 9	Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AUa, 2AUc, 2AUe et 2AUx).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'îlot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire présente des quartiers aux fonctions et aux morphologies urbaines différenciées. Cette diversité mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration). - Neuf-Brisach présente un patrimoine urbain remarquable, qui mérite une attention réglementaire particulière.
Article 10	Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification
Zone réglementée	UAa uniquement
Pourquoi l'article a été retenu	La préservation des éléments architecturaux et urbains patrimoniaux participe à la mise en valeur des paysages urbains.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Neuf-Brisach présente un patrimoine urbain remarquable, qui mérite une attention réglementaire particulière.

Article 11	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations
Zones réglementées	Toutes les zones sauf (UF, 2AUa, 2AUc, 2AUe, 2AUx, A strict et N strict)
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en milieux urbanisés et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article.</p> <p>De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Une part d'espaces verts doit être réalisée en zones urbaines et à urbaniser. - Dans les secteurs agricoles constructibles des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.

Article 12	Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UFc, Uj, 2AUa, 2AUc, 2AUe, 2AUx, A strict et N strict).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements actifs, l'intercommunalité a fait le choix de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Les communes présentent dans leurs centres des morphologies bâties parfois incompatibles avec la mise en place de règles contraignantes en matière de réalisation de places de stationnement pour les activités économiques. En zone UA, les commerces et services sont exemptés des normes de stationnement mis en œuvre dans le PLUi. - Dans les quartiers plus récents et dans les futurs secteurs d'extension, des normes doivent être mises en place afin d'accompagner l'évolution des ménages qui tendent à posséder de plus en plus de véhicules automobiles.

Article 13	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets
Article 14	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La présence d'un réseau public d'eau potable sur le territoire rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. - Idem pour le réseau d'assainissement. Néanmoins, certaines communes n'étant pas encore dotées d'assainissement collectif un renvoi aux normes applicables en assainissement autonome est nécessaire.
Article 15	Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UE, UF, Uj, 2AUa, 2AUc, 2AUe, 2AUX, A, N et Ng.)
Pourquoi l'article a été retenu	Cet article a été retenu afin de s'assurer que les futures constructions et opérations n'entravent pas le bon fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UF, Uj, 2AUa, 2AUc, 2AUe, 2AUx, A, N et Ng)
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des ilots de propriété.</p> <p>De plus, dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).</p>
Exemple de spécificité locales nécessitant une réglementation	L'Alsace, et la région Grand-Est, sont engagés dans une vaste entreprise de déploiement de réseaux de communications numériques à très haut débit.

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

Le PLUi classe les sols en plusieurs grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UAa, UB, UC, UE, UF, UX et Uj** 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 1AUa**, regroupant les secteurs du territoire destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à des fins principales d'habitat à court ou moyen termes. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **La zone à urbaniser 2AUb**, regroupant les secteurs du territoire destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à des fins principales d'habitat à court ou moyen termes. Néanmoins, l'ouverture effective à l'urbanisation de cette zone 2AUb est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim.
- **La zone à urbaniser 1AUx**, regroupant les secteurs du territoire destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à des fins économiques à court ou moyen termes. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **La zone à urbaniser 2AUa**. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, qui n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU. Son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU. Cette zone est tournée vers une vocation principalement résidentielle, même si elle admet sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle. Elle a pour objet de répondre ponctuellement à des besoins complémentaires aux zones 1AUa (et 2AUb).
- **La zone à urbaniser 2AUc**. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, qui n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU. Son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU. Cette zone est tournée vers une vocation principalement touristique et de loisirs.
- **La zone à urbaniser 2AUe**. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, qui n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU. Son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU. Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- **La zone à urbaniser 2AUx**. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, qui n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU. Son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU. Cette zone est tournée vers une vocation principalement économique.

- **La zone à urbaniser 2AUxf** (secteurs ERC). La zone 2AUxf reprend les secteurs des sites EcoRhena et ZIP Nord sur lesquels des études environnementales et des études d'aménagement sont en cours.
En fonction des conclusions de ces études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure *ad hoc* et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux et d'aménagement des sites.
- **La zone agricole A stricte.** Il s'agit d'une zone protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.
- **Les secteurs agricoles constructibles sous conditions.** Il s'agit de secteurs définis dans l'optique de répondre à des situations existantes et aux différents besoins constructifs de la profession agricole.
- **La zone naturelle N stricte.** Il s'agit d'une zone protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.
- **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone N.** Il s'agit de secteurs définis dans l'optique de répondre à différents besoins enjeux du territoire (principalement pour encadrer des constructions existantes, ainsi que pour l'ajout éventuel de futures constructions).
- **Les secteurs d'équipement d'intérêt général et services publics en zone N.** Il s'agit de secteurs définis dans l'optique de répondre à différents besoins/enjeux ou situations existantes du territoire (principalement pour encadrer des constructions existantes, ainsi que pour l'ajout éventuel de futures constructions). Contrairement aux STECAL, ces secteurs relèvent directement de l'intérêt général et des services publics.
- **Les secteurs graviérables Ng et Ngm.** Il s'agit d'espaces graviérables inscrits au titre de l'article R.151-34 du Code d'Urbanisme. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles y sont autorisées.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage) et les règles d'usage du sol qui y sont applicables sont détaillées dans le règlement écrit.

Le document « 3.h. Tableaux des surfaces (en hectares) » présente sous forme de tableaux les surfaces inscrites dans les différentes zones, au niveau intercommunal et commune par commune.

3.2.1. Les zones urbaines

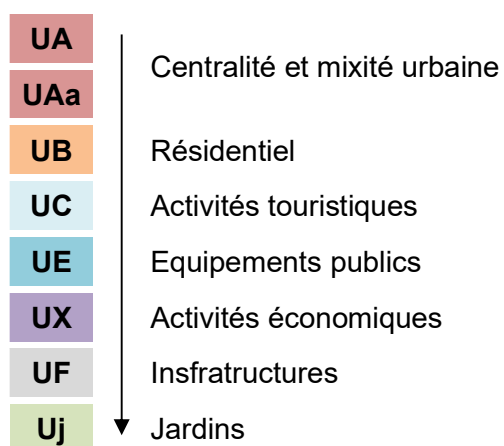
Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLUi distingue 8 grands types de zones urbaines :

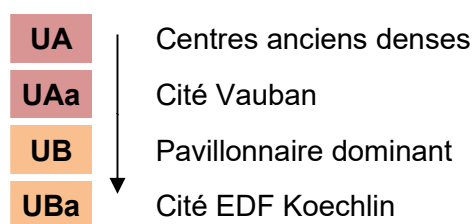
- La zone UA
- La zone UAa
- La zone UB
- La zone UBa
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UF
- La zone UX
- La zone Uj

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères :

Les fonctions urbaines :



La morphologie urbaine :



Ainsi les zones **UA**, **UAa**, **UB**, et **UBa** deviennent les espaces privilégiés pour développer ou conserver des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité fonctionnelle.

La zone **UC** est spécifique car elle regroupe des sites dévolus aux activités touristiques et aux loisirs.

La zone **UE** est spécifique car elle regroupe des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Ces sites occupent souvent de larges emprises foncières publiques

La zone **UX** à vocation économique est une zone spécifique car elle doit permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte.

La zone **UF** correspond au Grand Canal d'Alsace et aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques).

La zone **Uj** correspond à des jardins privatifs en milieux urbains.

La distinction entre les quatre types de zones urbaines **UA**, **UAa**, **UB** et **UBa** repose sur une analyse des tissus urbains existants dans le territoire, notamment la densité bâtie dans les parcelles, les hauteurs de constructions et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés.

Il en résulte 4 zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLUi tente de conserver tout en leur assurant une évolutivité, notamment en termes de densification.

La zone **UAa** du PLUi correspond à la zone urbaine de Neuf-Brisach qui coïncide avec la Ville fortifiée. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services. Elle concentre également les fonctions décisionnelles.

Dans le cas de la zone **UBa** à Fessenheim, le PLUi délimite un secteur urbain existant qui correspond à la cité Koechlin d'EDF comprise dans le domaine inaliénable de l'Etat afin d'accueillir, parfois par séquences seulement, du personnel d'entretien ou de maintenance des installations d'EDF dans la commune. Ce site résidentiel représente de fait un écart urbain particulier dont la fonction résidentielle doit être assurée mais dont la morphologie urbaine et/ou les capacités en logements ne doivent pas évoluer.

La zone **UA**

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UA** du PLUi regroupe les centres-anciens et les noyaux villageois traditionnels des communes du territoire. Il s'agit d'une zone mixte qui assure des fonctions urbaines centrales : habitat, équipements publics, services et activités. Il conviendra d'assurer le maintien de cette mixité fonctionnelle, tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales typiques des tissus urbains anciens dans les communes les plus caractéristiques.

- **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. Le tableau suivant listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
1	Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser 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. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère des noyaux anciens. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations forestières).

L'article **UA 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. La mixité fonctionnelle de la zone est réglementée au travers des articles UA 1 et UA 2.

L'article **UA 4** concernant **l'emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UA 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine, dans le respect des morphologies existantes. Ainsi, les règles de hauteur sont différenciées selon les communes et selon les formes des toitures.

En termes de réglementation des pentes de toitures, les dispositions du PLUi résultent à la fois du diagnostic territorial mais aussi de choix opérés par chaque commune après une importante consultation.

L'article **UA 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation des ordres urbains des centres anciens, qui sont fortement marqués par les alignements sur les voies et par les alignements architecturaux. Ainsi, dans les rues marquées par l'alignement, le règlement impose le respect de cet alignement.

Dans les autres cas de figures, l'article **UA 6** offre un large panel de solutions d'implantation (recul d'au moins 5 mètres, alignement architectural, bande d'implantation), afin de pouvoir adapter au mieux les constructions à insérer dans les tissus urbains existants.

La possibilité du recul d'au moins 5 mètres est notamment justifiée par la nécessité d'imposer la création de stationnements sur les parcelles privatives.

L'article **UA 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification.

De fait, l'article **UA 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation des ordres urbains tout en offrant un large panel de choix d'implantation.

Les dispositions des articles **UA 6** et **UA 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu existant, et offrent de larges possibilités de densification. Des dispositions plus précises sont appliquées à certaines communes, ou groupes de communes afin de répondre à des caractéristiques urbaines particulières.

L'article **UA 8**, qui régit l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UA 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans les centres-anciens sans pour autant multiplier les contraintes constructives. 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 des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver les ambiances urbaines et villageoises, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** concernant l'identification et la localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé. La préservation des éléments patrimoniaux de la zone passera notamment par le respect des autres articles de la zone (notamment UA 9 et UA 11).

L'article **UA 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 10% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**UA 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Les centres-anciens étant denses, ils ne sont pas toujours adaptés à la réalisation de stationnements. La réglementation en UA est plus souple pour les commerces et activités que dans les autres zones urbaines afin de faciliter leur transformation/développement notamment.

L'article **UA 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UA 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **UA 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone UAa

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone UAa du PLUi correspond à la zone urbaine de Neuf-Brisach qui coïncide avec la Ville fortifiée. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services. Elle concentre également les fonctions décisionnelles.

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l’avenir du territoire de Fessenheim »**

**ACTION 1.1
ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D’EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE
PREMIER CERCLE**

Soutenir le développement culturel et touristique transfrontalier à long terme comme vecteur de création d’emplois et d’attractivité du territoire. Le développement touristique représente un axe fort pour la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach et doit lui permettre de renforcer sa politique de diversification économique du territoire. Le territoire dispose en effet de nombreux atouts patrimoniaux dont la valorisation peut être renforcée : un patrimoine naturel et paysager (massifs forestiers rhénans, zones humides, zone de migration des oiseaux, île du Rhin, ...) et patrimoine culturel. L’objectif est de favoriser l’apparition de nouveaux attracteurs touristiques qui capteront plus efficacement les retombées marchandes générées par l’attractivité touristique de la bande rhénane. A ce titre, plusieurs projets structurants sont en voie de réalisation, tels que l’aménagement et l’équipement de l’île du Rhin, dont la situation géographique en fait le point d’ancrage naturel du tourisme transfrontalier, la création d’un centre culturel franco-allemand (Art’Rhena) sur l’île du Rhin, projet phare de la coopération franco-allemande dans le domaine culturel et touristique, ou encore la création d’une destination touristique à partir de la ville citadelle de Neuf-Brisach, inscrite au patrimoine mondial de l’Humanité par l’Unesco – auquel la ville de Breisach-am-Rhein est actuellement candidate –, ou encore un parc à thème à Rumersheim le Haut (Parc Maïkan).

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

La zone UAa a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone UAa :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
1	Déployer une stratégie d’attractivité résidentielle
2	Renforcer l’organisation du territoire en complétant son niveau d’équipement
3	Ouvrir l’organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l’utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l’étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Le règlement écrit de la zone UAa est complété par un plan de détail (document 3.e.1. Règlement graphique - zone UAa Neuf-Brisach) et par un cahier à portée réglementaire (3.e.2. Règlement écrit – cahier patrimonial).

Des études sont actuellement en cours, menées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP68), la Commune et la Communauté de Communes, pour mettre à jour les éléments de réglementation urbaines du patrimoine de Neuf-Brisach.

L'état d'avancement de ces études ne permet pas encore une intégration totale des résultats dans le PLUi. Ainsi, une fois les études achevées, il s'agira de modifier la réglementation de la zone UAa par le biais d'une procédure d'adaptation du PLUi.

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UAa 1 et UAa 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. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère des noyaux anciens. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (exploitations agricoles et forestières, industries, commerces de gros, nouvelles exploitations forestières).

L'article **UAa 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, est rédigé de façon à préserver l'artisanat et les commerces de détail existants en rez-de-chaussée dans les rues commerçantes, en interdisant le changement de destination.

L'article **UAa 4** concernant **l'emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UAa 5**. Il s'agit ici d'encadrer les hauteurs de construction de façon à assurer une bonne insertion urbaine des futures constructions et aménagements des constructions existantes. L'objectif étant de préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain de la cité Vauban.

L'article **UAa 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain typique de la cité Vauban, qui est fortement marqué par l'alignement sur les voies.

L'article **UAa 7** concerne **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification.

De fait, l'article **UAa 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation des ordres urbains tout en offrant un large panel de choix d'implantation.

L'article **UAa 8**, qui réglemente **l'implantation des constructions sur une même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UAa 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans la cité Vauban. 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 des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance typique du site, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

Afin d'accompagner la mise en œuvre de la politique communale de mise en valeur du patrimoine, un cahier patrimonial a été établi par l'Unité Territoriale de la DRAC Alsace - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin. Ce document (document 3.e.2.) constitue une annexe du présent règlement. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions architecturales.

L'article **UAa 10** concerne l'identification et la localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger**. Celui-ci est indiqué sur le plan de détail spécifique à la commune de Neuf-Brisach (document 3.e.1.) qui identifie :

- Les clôtures à modifier.
- Les règles architecturales particulières.
- Les espaces verts à maintenir.
- Les bâtiments et éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les monuments historiques.
- Le nombre de niveaux maximum autorisés (n + n = en façade + en combles) et les bâtiments non concernés

La préservation des éléments patrimoniaux de la zone passera également par le respect des autres articles de la zone (notamment UA 9 et UA 11).

Les éléments indiqués sur le plan de détail ont été repris du PLU de Neuf-Brisach et ajustés, notamment au niveau des espaces verts à maintenir et des emplacements réservés.

Une réflexion de fond est menée sur la ville avec différents opérateurs, en collaboration avec l'UDAP. De plus, une démarche est engagée par la Communauté de communes pour mettre en œuvre un site patrimonial remarquable. Les résultats de ces démarches nécessiteront une procédure d'adaptation du PLUi de type déclaration de projet.

Précisons que le maintien des espaces verts figurant sur le plan de détail n'exclut pas leur entretien, les coupes et abattages pour des raisons sanitaires, écologiques ou paysagères s'ils sont remplacés par des d'autres espaces verts équivalents.

L'article **UAa 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces libres non imperméabilisés représentent au moins 20% de la superficie des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**UAa 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

La cité Vauban étant dense, elle n'est pas toujours adaptée à la réalisation de stationnements. La réglementation en UAa est plus souple pour les commerces et activités que dans les autres zones urbaines afin de faciliter leur transformation/développement notamment.

L'article **UAa 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UAa 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UAa 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **UAa 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus, pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone **UB**

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UB** du PLUi regroupe les zones périphériques à usages principal d'habitat ainsi que les quartiers récemment urbanisés. La fonction résidentielle y est dominante, néanmoins cette zone UB est fonctionnellement mixte. En effet, elle accueille également des équipements publics, des activités et des services. Il conviendra d'assurer le développement de cette mixité fonctionnelle, tout en prévernant le cadre de vie résidentiel des habitants.

Le secteur **UBa** correspond à la Cité Koechlin de Fessenheim comprise dans le domaine inaliénable de l'Etat et qui doit être pérennisée sans pouvoir évoluer pour autant.

- **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. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
1	Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement 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. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations forestières). Le secteur **UBa** délimitant l'écart urbain de la cité Koechlin comprise dans le domaine inaliénable de l'Etat pour les besoins en logements d'EDF doit être pérennisé. Les besoins d'évolution n'existant plus à ce jour, les articles UB1 et UB2 empêchent toute nouvelle construction mais autorisent sous conditions des adaptations de l'existant.

L'article **UB 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. La mixité fonctionnelle de la zone est réglementée au travers des articles UB 1 et UB 2.

L'article **UB 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UB 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de

mixité urbaine, dans le respect des morphologies existantes. Ainsi, les règles de hauteur sont différenciées selon les communes et selon les formes des toitures.

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** adapte ses dispositions en fonction de l'armature urbaine et des tissus existants.

Ainsi, dans les communes plus urbaines (Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Wolfgantzen), les règles d'implantation sont plus souples afin de faciliter davantage les opérations de densification des tissus urbains existants.

Tandis que dans les villages, un recul d'au moins 4 mètres est imposé afin de respecter les morphologies existantes (les zones UB des villages sont très fortement marquées par de tels reculs).

Par ailleurs, les règlements graphiques imposent parfois des reculs minimaux à respecter. C'est notamment le cas à Volgelsheim le long de sections de la rue de Neuf-Brisach et de la rue de la Gare. Il s'agit ici principalement de préserver des caractéristiques urbaines spécifiques en conservant les principes d'implantation des constructions existantes.

L'article **UB 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il offre un large panel de possibilités d'implantation sur limite(s) séparative(s) et en retrait des limites. Cette souplesse réglementaire en termes d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans les tissus urbains.

De plus, dans les communes les plus urbaines (Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim) les possibilités d'implantation de constructions annexes sont davantage libéralisées afin de faciliter les projets de densification des parcelles déjà bâties.

Les dispositions des articles **UB 6** et **UB 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu existant, et offrent de larges possibilités de densification. Les conditions d'implantation des constructions sur limites sont détaillées afin d'organiser et d'encadrer la densification des tissus.

L'article **UB 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans les quartiers existants sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs. Ces dispositions ont pour objectif de conserver les ambiances urbaines et villageoises, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UB 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé. La préservation des éléments urbains et paysagers de la zone passera notamment par le respect des autres articles de la zone (notamment UB 9 et UB 11).

L'article **UB 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 15% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**UB 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication

des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UB 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UB 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UB 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **UB 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone UC

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UC** du PLUi regroupe les portions du territoire spécialisées dans les activités touristiques et de loisirs. Contrairement aux zones UA et UB, la zone UC est fonctionnellement spécialisée. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces activités touristiques et de loisirs spatialisées, dans l'optique d'accroître l'attractivité touristique et les activités de loisirs de l'ensemble du territoire du Pays Rhin-Brisach.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **UCa** : correspond à l'île du Rhin (Nord)
- **UCb** : correspond à un site appelé Poney Parc voué à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et aux loisirs avec deux sous-secteurs UCb1 et UCb2
- **UCc** : correspond aux campings
- **UCd** : regroupe les autres activités

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l'avenir du territoire de Fessenheim »**

ACTION 1.1
ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D'EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE
PREMIER CERCLE

Soutenir le développement culturel et touristique transfrontalier à long terme comme vecteur de création d'emplois et d'attractivité du territoire. Le développement touristique représente un axe fort pour la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach et doit lui permettre de renforcer sa politique de diversification économique du territoire. Le territoire dispose en effet de nombreux atouts patrimoniaux dont la valorisation peut être renforcée : un patrimoine naturel et paysager (massifs forestiers rhénans, zones humides, zone de migration des oiseaux, île du Rhin, ...) et patrimoine culturel. L'objectif est de favoriser l'apparition de nouveaux attracteurs touristiques qui capteront plus efficacement les retombées marchandes générées par l'attractivité touristique de la bande rhénane. A ce titre, plusieurs projets structurants sont en voie de réalisation, tels que l'aménagement et l'équipement de l'île du Rhin, dont la situation géographique en fait le point d'ancrage naturel du tourisme transfrontalier, la création d'un centre culturel franco-allemand (Art'Rhena) sur l'île du Rhin, projet phare de la coopération franco-allemande dans le domaine culturel et touristique, ou encore la création d'une destination touristique à partir de la ville citadelle de Neuf-Brisach, inscrite au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco – auquel la ville de Breisach-am-Rhein est actuellement candidate –, ou encore un parc à thème à Rumersheim le Haut (Parc Maïkan).

- **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. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
5	Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **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 répondre aux ambitions de développement du tourisme et des loisirs sur le territoire.

Dans le secteur UCa, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au projet d'aménagement de l'île du Rhin, projet emblématique de restructuration et de développement pour le territoire.

Le secteur UCb, est réservé à l'aménagement et au développement d'activités touristiques et de loisirs sur le site du Poney Parc. Il comprend deux sous-secteurs : UCb1 constructible notamment pour des activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de loisirs ; UCb2 aménageable, mais non constructible.

Le secteur UCc encadre plus spécifiquement les campings.

Enfin, le secteur UCd, regroupe toutes les autres activités touristiques (ex : stand de tir, halte nautique, etc.).

L'article **UC 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone UC n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est spécialisée autour des activités touristiques.

L'article **UC 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UC 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation des différentes constructions nécessaires à la concrétisation de la politique touristique du territoire.

L'article **UC 6**, concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, notamment afin d'éviter les éventuelles gênes à la circulation.

L'article **UC 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, notamment afin d'éviter tout conflit d'usage entre les différentes activités et/ou avec les zones limitrophes.

L'article **UC 8**, qui régleme nte l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UC 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet ne porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **UC 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas règlementé.

L'article **UC 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 15% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**UC 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UC 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UC 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UC 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **UC 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus, pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone UE

• Délimitation et caractéristiques

La zone **UE** du PLUi regroupe les portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Ces sites occupent souvent de larges emprises foncières publiques.

Dans certains cas toutefois, les emprises sont très limitées : ici le PLUi a repris en zone UE des équipements existants inscrits auparavant en zones NC « agricole » ou ND « naturelle » des POS, ou N « naturelle » des PLU. Dans ce dernier cas de figure, le PLUi a systématiquement opté pour une inscription en UE plutôt qu'en N lorsque les sites existants étaient desservis par une voie et/ou des réseaux.

Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces équipements publics, dans l'optique de présenter une offre de services publics adaptée aux besoins de la population actuelle et future du territoire.

Par exemple, sur la commune de Biesheim une zone UE permet d'accueillir la nouvelle implantation de la déchetterie, ainsi qu'une possibilité d'extension ultérieure.

• 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. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

• Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (**UE 1** et **UE 2**) sont rédigés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'équipements publics. Les zones UE sont réglementés de manière à accueillir principalement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'article **UE 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone UE n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est spécialisée autour des équipements publics.

L'article **UE 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** ne sont pas règlementées par l'article **UE 5**. La zone étant dévolue aux équipements publics et d'intérêt collectif, il s'agira d'adapter au cas par cas les hauteurs aux tissus urbains environnants et aux besoins des équipements.

L'article **UE 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. A l'intérieur de la zone les implantations ne sont libres, à condition de ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur. Il s'agit là de faciliter opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

L'article **UE 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. A l'intérieur de la zone l'implantation est libre. Il s'agit là de faciliter les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone. Par rapport aux zones limitrophes un recul d'au moins 3 mètres est imposé, notamment afin d'éviter les conflits d'usage.

L'article **UE 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UE 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet ne porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **UE 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas règlementé.

L'article **UE 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 10% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction des besoins réels estimés (**UE 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UE 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UE 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas règlementé.

L'article **UE 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus, pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone UF

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UF** du PLUi regroupe les infrastructures et équipements principaux en matière de transport par voie navigable et de production, distribution et transport d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable.

La zone UF comprend les secteurs suivants :

- **UFc** : correspond à l'emprise du Grand Canal d'Alsace et ses berges.
- **UFe** : correspond aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques).

Le secteur UFe comprend le sous-secteur UFe1 qui correspond principalement à la centrale nucléaire et aux réserves foncières de la centrale.

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l'avenir du territoire de Fessenheim »**

ACTION 3.2 DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LE HAUT-RHIN

Nous souhaitons inscrire résolument le Haut-Rhin dans une stratégie ambitieuse axée à la fois sur la décarbonation et sur la décentralisation de la production et de l'utilisation de l'énergie en développant les énergies renouvelables. Cette nouvelle stratégie locale de transition écologique et solidaire doit permettre d'ouvrir de nouvelles opportunités économiques aux entreprises, notamment celles basées en Alsace, en accélérant la transition énergétique.

Développer les énergies renouvelables. Le Haut-Rhin a la chance d'être depuis longtemps un département pionnier dans le développement des énergies renouvelables, principalement grâce à la force motrice du Rhin et les 650 MW répartis sur 6 centrales hydroélectriques. La flexibilité de ce parc hydroélectrique est aussi un atout pour permettre aux autres énergies renouvelables plus intermittentes et moins prévisibles de prendre leur place.

Notre ambition est de développer un très large panel d'énergies renouvelables : hydrogène, photovoltaïque, méthanisation, hydraulique, pyrolyse rapide, géothermie et réseaux de chaleur. Nous souhaitons soutenir le déploiement industriel des perspectives ouvertes par l'innovation (cf axe 4).

Des premières actions ont d'ores et déjà été lancées afin de concrétiser cette ambition : l'appel d'offres photovoltaïque de 300 MW spécifique au Haut-Rhin annoncé par l'Etat permettra d'exploiter davantage le potentiel existant et de développer des projets très visibles pour les haut-rhinois, 9 projets de méthaniseurs sont actuellement à l'étude, la levée des servitudes faisant obstacle au développement de l'éolien sur un petit secteur est envisagée, une nouvelle exploitation de la STEP Lac Blanc Lac Noir va être organisée, les usages de l'hydrogène sont promus, etc.

Promouvoir de nouveaux usages intelligents. Le développement de réseaux énergétiques intelligents (smart grids) permettra de faciliter l'adéquation entre production, distribution et consommation d'énergie. Le Haut-Rhin est un territoire de déploiement privilégié de différents systèmes déjà expérimentés afin de mieux gérer l'intégration des énergies renouvelables au réseau et de réguler les consommations notamment dans la perspective du développement des véhicules électriques.

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

La zone **UF** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UF** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
4	Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (**UF 1** et **UF 2**) sont rédigés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'infrastructures.

Les occupations et usages du sol en zone UF sont centrées sur la vocation des secteurs :

- UFc : qui correspond à l'emprise du Grand Canal d'Alsace et de ses berges.
- UFe : qui correspond aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques), et qui longe pour partie le Grand Canal d'Alsace et de ses berges.
 - UFe1 : qui correspond principalement à la centrale nucléaire et aux réserves foncières de la centrale.

Les possibilités constructives sont davantage ouvertes pour le secteur UFe1 afin de permettre la réalisation des projets portés par le plan de relance pour donner suite à la fermeture de la centrale (ex : projet dit « Technocentre » visant à la valorisation de matériaux).

L'article **UF 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone UF n'a pas vocation à être mixte. Elle est au contraire spécialisée autour des infrastructures.

L'article **UF 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera l'usage optimal du foncier dans la zone. De plus, la majeure partie du secteur UFc correspondant à l'eau du Canal, réglementer l'emprise au sol n'aurait que peu de sens.

Les **hauteurs des constructions** ne sont pas réglementées par l'article **UF 5**. La zone étant dévolue aux infrastructures d'intérêt collectif, il s'agira d'adapter au cas par cas les hauteurs aux tissus urbains environnants et aux besoins des installations et constructions éventuelles.

L'article **UF 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. A l'intérieur de la zone les implantations sont libres, à condition de ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur. Il s'agit là de faciliter l'usage optimal du foncier dans la zone.

L'article **UF 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. A l'intérieur de la zone l'implantation est libre. Il s'agit là de faciliter l'usage optimal du foncier dans la zone. Par rapport aux zones limitrophes un recul d'au moins 3 mètres est imposé, notamment afin d'éviter les conflits d'usage.

L'article **UF 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux

interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UF 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet ne porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **UF 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **UF 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations** n'est pas réglementé.

Dans le secteur **UFe**, dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction des besoins réels estimés (**UE 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Dans le secteur **UFc**, le stationnement n'est pas réglementé.

L'article **UF 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UF 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UF 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **UF 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UX** du PLUi regroupe les portions du territoire vouées aux activités économiques. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des constructions à ayant vocation d'activités économiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces sites d'activités, dans l'optique d'étoffer le tissu économique du territoire, notamment la dorsale économique rhénane qui présente un intérêt majeur.

Zones spécialisées :

- **UXa** : Industrie
- **UXc** : Artisanat
- **UXd** : Services
- **UXk** : Scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois
- **UXs** : Stockage de matériaux à l'air libre (pour les scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois)

Zones mixtes :

- **UXf** : Industrie et logistique
- **UXg** : Commerce, artisanat et services

Outre le secteur spécialisé en logistique à Algosheim, les secteurs UXf portent essentiellement sur la ZAC BNHG (zone dite « EcoRhena ») et sur la ZAC VVBK (zone dite « ZIP Nord »). Dans ces deux ZAC le parti d'aménagement consiste à accueillir ou à maintenir et renforcer des entreprises industrielles, portuaires et de logistique.

La ZAC BNHG créée en 1972 comprend un plan d'aménagement de zone (PAZ) et un règlement d'aménagement de zone (RAZ), ce qui n'est pas le cas pour la ZAC VVBK.

Du fait de l'évolution de lois, la ZAC BNHG a été intégrée dans les documents d'urbanisme locaux des communes d'assises au début des années 2000. L'essentiel du site a été classé à ce moment en zone UE dévolue à l'activité économique. Certains secteurs ont été classés en N afin de prendre en compte les éléments de compensation dus à la déviation de la RD 52 et du Muhlbach.

Le projet de PLUi s'inscrit dans la continuité sur les deux secteurs BNHG et VVBK en retranscrivant globalement les droits du sols déjà acquis, et ce d'autant plus que les deux sites ont fait l'objet d'aménagements complémentaires et/ou accueillent des implantations industrielles.

Sur les deux sites, le PLUi introduit une notion de phasage en classant deux secteurs en zone 2AUxf. De surcroit, ces secteurs 2AUxf pourraient être valorisés dans le cadre d'éventuelles compensations environnementales qui découleraient de l'urbanisation des zones UXf encore disponibles.

En effet, notamment sur BNHG, des études environnementales et de faisabilité d'aménagement ont été engagées par les pouvoirs publics compétents (en octobre 2018 pour l'état initial et les enjeux environnementaux, en mars 2019 pour les études de faisabilité et en septembre 2019 pour l'approche éviter-réduire-compenser). Les résultats de ces études seront pris en compte par les aménageurs et autres constructeurs. Cette dernière étude porte également sur le secteur VVBK.

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l’avenir du territoire de Fessenheim »**

**ACTION 1.1
ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D’EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE
PREMIER CERCLE**

Développer des zones d’activités et créer les conditions fiscales, sociales et environnementales pour l’accueil de nouvelles entreprises. Afin d’attirer des entreprises et activités créatrices d’emploi, en priorité sur le périmètre de la communauté de communes Pays Rhin Brisach, il convient tout d’abord de développer des zones d’activités permettant de les accueillir, dans une logique d’excellence écologique. Plusieurs projets sont engagés, au premier rang desquels la création d’un parc d’activités EcoRhéna, projet phare de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach qui offre l’opportunité de réaliser une opération exemplaire en matière d’écologie industrielle et territoriale au plan national et européen. Ce parc d’activités sera développé en complémentarité avec l’aménagement d’autres zones d’activités (développement de la Zone industrialo-portuaire de Biesheim / Kunheim par exemple), la création d’immobilier d’entreprises, le développement du Port Rhéna de Colmar / Neuf-Brisach qui permettra de préserver, d’adapter et de développer les équipements industrialo-portuaires aux enjeux actuels et à venir dès 2020. La création d’une SEM constitue un levier de nombreuses actions du projet de territoire (études, aménagement...)

Compte tenu de la nature inédite de la situation de fermeture du CNPE, une zone à statut spécifique est en cours de discussion. Des conditions fiscales et sociales dérogatoires, limitées géographiquement et dans le temps seraient réservées aux entreprises s’installant dans les zones d’activités nouvellement créées.

Le projet comprend également le développement d’une démarche d’écologie industrielle territoriale favorisant l’économie circulaire, la réduction de la consommation de l’espace et des ressources en matières premières, eau, énergie, en mettant en place des mutualisations de services et des synergies entre entreprises, à une échelle significative, pour optimiser les flux de ressources. L’exemplarité sera recherchée pour la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser. La capacité à faciliter les démarches d’implantation du chef d’entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu’ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est un élément d’attractivité fort. Offrir cet atout supplémentaire au territoire suppose de créer une structure spécifique d’accueil.

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

La zone **UX** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UX** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
3	Ouvrir l’organisation des transports et des déplacements à tous les modes
4	Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l’équipement commercial
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l’utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l’étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **UX** qui découlent des articles **UX 1** et **UX 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UX**, le PLUi ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA et UB) car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions des tissus résidentiels.

Un travail fin concernant les destinations interdites, admises ou soumises à conditions a été mené, et ce, afin de différencier les rôles économiques que doivent jouer chaque zone ou secteur UX :

Zones spécialisées :

- **UXa** : Industrie
- **UXc** : Artisanat
- **UXd** : Services
- **UXk** : Scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois
- **UXs** : Stockage de matériaux à l'air libre (pour les scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois)

Zones mixtes :

- **UXf** : Industrie et logistique
- **UXg** : Commerce, artisanat et services

L'article **UX 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone UX n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est spécialisée autour des activités économiques.

L'article **UX 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UX 5**. Les hauteurs plafonds retenues dans le règlement proviennent d'une analyse des différentes zones d'activités existantes. Ainsi, les hauteurs retenues se justifient à la fois par les fonctions des zones et les morphologies urbaines existantes.

L'article **UX 6**, concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement (si les conditions de circulation le permettent), ou en recul d'au moins 6 mètres. Dans tous les cas, les constructions respecteront un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

Ces possibilités d'implantation devraient permettre un usage optimal du foncier, tout en permettant à la collectivité d'imposer un recul d'au moins 6 mètres pour les activités générant un trafic automobile important.

L'article **UX 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux zones UA, UB et 1AUa limitrophes, notamment afin d'éviter tout conflit d'usage entre les différentes activités et/ou avec les zones limitrophes.

Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter librement sur limite(s) ou en recul, afin de pouvoir mettre en place un usage optimal du foncier.

L'article **UX 8**, qui régleme nte l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UX 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet ne porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **UX 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas règlementé.

L'article **UX 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 15% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**UX 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UX 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UX 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **UX 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **UX 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus, pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone Uj

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **Uj** est le reflet des anciennes pratiques villageoises fondées sur l'exploitation des ressources agricoles des terroirs communaux. Ce dialogue entre l'homme et la terre s'exprime dans une logique d'implantation et d'organisation du bâti en première ligne le long des voies, qui laisse place à l'arrière à des espaces voués à la culture potagère et au jardinage. Cette symbiose entre l'habitat et son terroir se reflète également dans l'évolution de la hiérarchie des chemins agricoles et ruraux, devenus progressivement, au fil d'une urbanisation linéaire, des voies puis des rues à part entières.

Ces jardins en seconde ligne tendent aujourd'hui à évoluer vers des fonctions plutôt récréatives que vivrières. Ainsi, au travers de la zone Uj (souvent d'emprise limitée et inscrite ponctuellement en tant que de besoin), il conviendra d'encadrer l'évolution de ces jardins, héritages au contact directs des zones résidentielles.

La zone **Uj** correspond ainsi aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

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

La zone **Uj** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **Uj** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions règlementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **Uj** qui découlent des articles **Uj 1** et **Uj 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones de jardins. En zone **Uj**, le PLUi encadre fortement la constructibilité, qui se limite principalement piscines et aux constructions annexes.

L'article **Uj 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas règlementé. En effet, la zone UJ n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est vouée aux piscines et constructions annexes.

L'article **Uj 4** concernant l'**emprise au sol**, se contente de reprendre les limitations inscrites à l'article Uj 2.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **Uj 5**. La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m. En effet la zone dévolue uniquement à l'accueil de piscines et de constructions annexes.

L'article **Uj 6**, concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

L'article **Uj 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions pourront s'implanter soit sur limite(s) soit en recul d'au moins 3 mètres. Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

Les articles **Uj 6** et **Uj 7** visent à permettre un usage optimal du foncier, tout en limitant les éventuels conflits d'usage.

L'article **Uj 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **Uj 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet ne porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux jarinds considérés.

L'article **Uj 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas règlementé.

L'article **Uj 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 30% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

L'article **Uj 12** concernant le **stationnement** n'est pas règlementé.

L'article **Uj 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **Uj 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **Uj 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas règlementé.

L'article **Uj 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas règlementé.

3.2.2. Les zones à urbaniser

Le PLUi classe les zones à urbaniser au sein de 7 zones, réparties en fonction des vocations des sites et d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation.

Phase	Zone	Description	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
1	1AUa	Extension à vocation principale d'habitat	<p>Les secteurs 1AUa sont directement ouverts à l'urbanisation, selon les conditions de phasage interne suivantes.</p> <p>Selon les communes, la zone 1AUa comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.</p> <p>Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait, un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1.</p> <p>Le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier. Ainsi, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier.</p> <p>En cas de blocage foncier, le phasage interne aux secteurs 1AUa pourra être modifié par une procédure d'adaptation légère du PLU.</p>
	2AUb	Extension à vocation principale d'habitat	<p>Les deux secteurs 2AUb (à Urschenheim et à Durrenentzen) visent à répondre aux besoins directement identifiés en matière d'habitat (à l'instar des secteurs 1AUa).</p> <p>Néanmoins, l'ouverture effective à l'urbanisation de ces secteurs 2AUb est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim.</p>
	1AUx	Extension à vocation économique	<p>Le secteur 1AUxg est directement ouvert à l'urbanisation.</p>

Phase	Zone	Description	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
2	2AUa	Urbanisation différée pour répondre à des besoins en matière d'habitat	Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi : son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone 2AUa vient offrir un potentiel complémentaire aux zones 1AUa (et 2AUb).
	2AUc	Urbanisation différée pour répondre à des besoins en matière touristique	Elles ne sont pas directement urbanisables dans le cadre du présent PLUi, leur ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.
	2AUe	Urbanisation différée pour répondre à des besoins en matière d'équipements publics	
	2AUx	Urbanisation différée pour répondre à des besoins en matière de développement économique	
Hors phasage	2AUxf	Secteurs d'études ERC	La zone 2AUxf reprend les secteurs des sites EcoRhena (et 14 ha en continuité sud sur Fessenheim) et ZIP Nord sur lesquels des études environnementales et des études d'aménagement sont en cours. En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure <i>ad hoc</i> et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux et d'aménagement des sites.

Ces zones et secteurs correspondent à des sites complémentaires aux zones U afin de répondre à des besoins identifiés, besoins que les zones U du PLUi ne sont pas à même de résorber entièrement ou suffisamment efficacement en termes de densité.

Au-delà de la question des besoins évoqués, l'inscription spatiale de ces zones et secteurs aux plans de zonage du règlement graphique ont fait l'objet d'analyses, de discussions et de choix de la part des élus locaux et communautaires.

Parmi les éléments d'analyse, de discussion et de choix on citera plus particulièrement les critères retenus en termes de localisation et/ou de délimitation de ces zones et secteurs :

- Principe de continuité/contiguïté avec le tissu urbain existant pour les zones à vocation urbaine mixte, essentiellement inscrit en zones U ;
- Principe de compacité urbaine de l'agglomération existante ou projetée ;
- Limitation des continuités urbaines (ex : le long des routes départementales) ou d'agrégation urbaine dans le cas d'agglomérations communales proches ;
- Limitation des possibilités de développement urbain dans les écarts au profit de l'agglomération principale ;
- Capacité/proximité des dessertes VRD pour ces zones ;
- Respect des contraintes et des SUP ;
- Respect du paysage et de l'environnement ;
- Prise en compte des enjeux agricoles connus ;
- Typologie des inscriptions POS/PLU antérieures ;
- Volonté exprimée par les élus ;
- Manifestation concrète de projets d'aménagement ou de construction de la part d'opérateurs ou de particuliers ;
- A l'inverse, connaissance d'une rétention foncière ou d'une non-volonté d'urbanisation, même dans des secteurs déjà pointés par les documents d'urbanisme antérieurs ;
- Principe d'ouverture à l'urbanisation phasée dans le temps, et ce même à très long terme (au-delà de la période d'application du PLUi) quand le site profite d'atouts géographiques et urbains et qu'une maîtrise foncière communale ou communautaire même partielle semble nécessaire ou positive pour son aménagement un jour.

La zone **1AUa**

• **Délimitation et caractéristiques**

La zone **1AUa** du PLUi est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire même précisés spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

La zone **1AUa** est tournée vers une vocation principalement résidentielle, même si elle admet sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle.

Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

Selon les communes, la zone **1AUa** comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.

Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1 (le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier). Même logique pour passer du 1AUa2 au 1AUa3, etc.

En cas de blocage foncier, le phasage interne aux secteurs 1AUa pourra être modifié par une procédure d'adaptation légère du PLU.

Dans tous les cas, les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement sont directement réalisables dans l'intégralité des zones 1AUa, quel que soit le phasage.

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

La zone **1AUa** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **1AUa** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
1	Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

• **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (1AUa 1 et 1AUa 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de réalisations d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'article **1AUa 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale** renvoie au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'article **1AUa 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été règlementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **1AUa 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine, dans le respect des morphologies existantes. Ainsi, les règles de hauteur sont différenciées selon les communes et selon les formes des toitures.

L'article **1AUa 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions différentes en fonction de l'armature urbaine. Dans les communes les plus urbaines (Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim), des implantations proches de la rue sont imposées. Tandis que dans les autres communes, l'article se contente de renvoyer au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'article **1AUa 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il offre un large panel de possibilités d'implantation sur limite(s) séparative(s) et en retrait des limites. Cette souplesse réglementaire en termes d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans les tissus urbains.

De plus, dans les communes les plus urbaines (Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim) les possibilités d'implantation de constructions annexes sont davantage libéralisées afin de faciliter les projets de densification des parcelles déjà bâties.

Les dispositions des articles **1AUa 6** et **1AUa 7** sont volontairement souples afin d'atteindre les densités urbaines demandées par le SCoT sur ces secteurs, tout en offrant une diversité architecturale au territoire.

L'article **1AUa 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **1AUa 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les opérations futures dans les quartiers existants sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs. Ces dispositions ont pour objectif de conserver les ambiances urbaines et villageoises, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **1AUa 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas règlementé. La préservation des éléments patrimoniaux de la zone passera notamment par le respect des autres articles de la zone (notamment 1AUa 9 et 1AUa 11).

L'article **1AUa 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 15% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**1AUa 12**). L'objectif étant d'éviter la

multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **1AUa 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **1AUa 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **1AUa 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **1AUa 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

La zone 1AUx

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone 1AUx du PLUi est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ce site sont fixées dans le règlement écrit et complétées, voire même précisés spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Le secteur 1AUxg est destinée à des activités de commerce, artisanat et services. Situé dans la commune de Fessenheim, pôle secondaire, le projet est aujourd'hui assez avancé pour permettre une inscription en première phase d'extension.

Il conviendra d'assurer le développement de ce site d'activités, dans l'optique d'étoffer et/ou de diversifier le tissu économique du territoire.

On rappellera ici, que la commune ne présente quasiment plus de potentiel foncier d'activité dans les zones existantes. D'où la nécessité pour la Communauté de Communes de programmer une extension afin de répondre aux besoins identifiés dans ce pôle.

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l'avenir du territoire de Fessenheim »**

ACTION 1.1 ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D'EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE PREMIER CERCLE

Développer des zones d'activités et créer les conditions fiscales, sociales et environnementales pour l'accueil de nouvelles entreprises. Afin d'attirer des entreprises et activités créatrices d'emploi, en priorité sur le périmètre de la communauté de communes Pays Rhin Brisach, il convient tout d'abord de développer des zones d'activités permettant de les accueillir, dans une logique d'excellence écologique. Plusieurs projets sont engagés, au premier rang desquels la création d'un parc d'activités EcoRhéna, projet phare de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach qui offre l'opportunité de réaliser une opération exemplaire en matière d'écologie industrielle et territoriale au plan national et européen. Ce parc d'activités sera développé en complémentarité avec l'aménagement d'autres zones d'activités (développement de la Zone industrialo-portuaire de Biesheim / Kunheim par exemple), la création d'immobilier d'entreprises, le développement du Port Rhéna de Colmar / Neuf-Brisach qui permettra de préserver, d'adapter et de développer les équipements industrialo-portuaires aux enjeux actuels et à venir dès 2020. La création d'une SEM constitue un levier de nombreuses actions du projet de territoire (études, aménagement...)

Compte tenu de la nature inédite de la situation de fermeture du CNPE, une zone à statut spécifique est en cours de discussion. Des conditions fiscales et sociales dérogatoires, limitées géographiquement et dans le temps seraient réservées aux entreprises s'installant dans les zones d'activités nouvellement créées.

Le projet comprend également le développement d'une démarche d'écologie industrielle territoriale favorisant l'économie circulaire, la réduction de la consommation de l'espace et des ressources en matières premières, eau, énergie, en mettant en place des mutualisations de services et des synergies entre entreprises, à une échelle significative, pour optimiser les flux de ressources. L'exemplarité sera recherchée pour la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser. La capacité à faciliter les démarches d'implantation du chef d'entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu'ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est un élément d'attractivité fort. Offrir cet atout supplémentaire au territoire suppose de créer une structure spécifique d'accueil.

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

La zone **1AUx** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **1AUx** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
4	Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **1AUx** qui découlent des articles **1AUx 1** et **1AUx 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **1AUx**, le PLUi ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA et UB) car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions des tissus résidentiels.

Le secteur **1AUxg** est destinée à des activités de commerce, artisanat et services.

L'article **1AUx 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale** renvoie au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'article **1AUx 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations de densification et d'usage optimal du foncier dans la zone.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UX 5**. La hauteur plafond retenue dans le règlement proviennent d'une analyse des tissus urbains existants aux alentours des secteurs 1AUxg.

L'article **1AUx 6**, concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement (si les conditions de circulation le permettent), ou en recul d'au moins 6 mètres. Dans tous les cas, les constructions respecteront un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

Ces possibilités d'implantation devraient permettre un usage optimal du foncier, tout en permettant à la collectivité d'imposer un recul d'au moins 6 mètres pour les activités générant un trafic automobile important.

L'article **1AUx 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux zones UA, UB et 1AUa limitrophes, notamment afin d'éviter tout conflit d'usage entre les différentes activités et/ou avec les zones limitrophes.

Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter librement sur limite(s) ou en recul, afin de pouvoir mettre en place un usage optimal du foncier.

L'article **1AUx 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **1AUx 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **1AUx 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas règlementé.

L'article **1AUx 11** traite des obligations en matière de réalisation d'**espaces libres**, et de **plantations**. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 15% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement, à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et à la propagation de la nature en ville.

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 et/ou de la taille de la construction (**1AUx 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **1AUx 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **1AUx 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **1AUx 15** prend des dispositions assurant de bonnes conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets**. Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté, mais également de préserver le paysage urbain par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

L'article **1AUx 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

• **Délimitation et caractéristiques**

Les zones **2AUa** et **2AUb** du PLUi sont destinées à une urbanisation future.

Les deux secteurs **2AUb** (à Urschenheim et à Durrenentzen) visent à répondre aux besoins directement identifiés en matière d'habitat (à l'instar des secteurs 1AUa). Néanmoins, l'ouverture effective à l'urbanisation de ces secteurs **2AUb** est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim. Ainsi, la zone **2AUb** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi pour entériner son ouverture à l'urbanisation.

La zone **2AUa** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone **2AUa** vient offrir un potentiel complémentaire aux zones 1AUa (et 2AUb).

La zone **2AUa** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

Tout comme la zone 1AUa, les zones 2AUa et 2AUb sont tournées vers une vocation principalement résidentielle, même si elles admettent sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle. Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

Zones d'urbanisation différée 2AUa à vocation d'habitat :

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Rhin Brisach est un territoire industriel amené à connaître une forte mutation, induite notamment par la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, le développement de sites d'activités majeurs, ou encore la réactivation de la ligne ferroviaire Colmar-Fribourg.

C'est dans ce contexte qu'un projet de territoire porté par le gouvernement français et accompagné par les collectivités locales et les autorités allemandes a été adopté le 1^{er} février 2019. Ce projet de territoire porte l'ambition commune de l'Etat français, des collectivités locales et des autorités allemandes pour le territoire de Fessenheim.

Dans ce contexte, il n'est pas chose aisée de pouvoir analyser et évaluer en une seule fois l'ensemble des besoins du territoire.

Ainsi, le PLUi a opté pour la démarche suivante : en plus des zones 1AU, répondant aux besoins directement identifiés, des zones 2AU ont été inscrites. L'ensemble des zones inscrites en 2AU dans le PLUi, sont non-urbanisables à la date d'approbation du PLUi. Ces zones nécessiteront, au cas par cas, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme pour être effectivement ouvertes à l'urbanisation.

La méthode choisie ici est à la fois conservatoire pour l'environnement et engageante pour la collectivité. En effet, les procédures d'adaptation du PLUi qui permettront l'éventuelle ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devront répondre aux attendus détaillés dans les paragraphes précédents.

Ainsi, la collectivité confirme que les zones 2AU inscrites correspondent bien à des besoins complémentaires, qui devront être étudiés et analysés au cas par cas dans le cadre des procédures d'adaptation du PLUi visant à faire évoluer le classement des secteurs en question.

Concernant spécifiquement les zones 2AUa, ce sont notamment les enjeux démographiques et résidentiels liés au logement des actifs des futures zones d'activités majeures qui motivent l'inscription de ces zones.

En effet, en termes d'emploi et de démographie, le projet de territoire prend notamment les deux engagements suivants :

- *« Compenser les conséquences de la fermeture du CNPE sur l'activité locale, en créant au moins autant d'emplois que ceux perdus ».*
- *« La capacité à faciliter les démarches d'implantation du chef d'entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu'ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est élément d'attractivité fort. »*

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

Les zones **2AUa** et **2AUb** ont été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place des zones **2AUa** et **2AUb** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
1	Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

La zone **2AUa/b** n'étant pas directement urbanisable, seuls les articles 2AUa/b 1, 2, 13 et 14 sont réglementés.

Ces articles sont suffisants pour assurer une bonne gestion du foncier dans l'attente d'une procédure d'adaptation du PLU visant à ouvrir une partie de la zone 2AUa/b à l'urbanisation.

Les articles **2AUa/b 1** et **2AUa/b 2** réglementant l'**usage du sol** autorisent les constructions à vocation d'intérêt général. De plus, tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement sont autorisés, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

L'article **2AUa/b 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **2AUa/b 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

La zone 2AUC

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone 2AUC du PLUi est destinée à une urbanisation future.

Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Tout comme la zone UC, la zone 2AUC est destinée au développement des activités touristiques et de loisirs, dans l'optique d'accroître l'attractivité touristique et les activités de loisirs de l'ensemble du territoire du Pays Rhin-Brisach.

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l'avenir du territoire de Fessenheim »**

**ACTION 1.1
ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D'EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE
PREMIER CERCLE**

Soutenir le développement culturel et touristique transfrontalier à long terme comme vecteur de création d'emplois et d'attractivité du territoire. Le développement touristique représente un axe fort pour la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach et doit lui permettre de renforcer sa politique de diversification économique du territoire. Le territoire dispose en effet de nombreux atouts patrimoniaux dont la valorisation peut être renforcée : un patrimoine naturel et paysager (massifs forestiers rhénans, zones humides, zone de migration des oiseaux, île du Rhin, ...) et patrimoine culturel. L'objectif est de favoriser l'apparition de nouveaux attracteurs touristiques qui capteront plus efficacement les retombées marchandes générées par l'attractivité touristique de la bande rhénane. A ce titre, plusieurs projets structurants sont en voie de réalisation, tels que l'aménagement et l'équipement de l'île du Rhin, dont la situation géographique en fait le point d'ancrage naturel du tourisme transfrontalier, la création d'un centre culturel franco-allemand (Art'Rhena) sur l'île du Rhin, projet phare de la coopération franco-allemande dans le domaine culturel et touristique, ou encore la création d'une destination touristique à partir de la ville citadelle de Neuf-Brisach, inscrite au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco – auquel la ville de Breisach-am-Rhein est actuellement candidate –, ou encore un parc à thème à Rumersheim le Haut (Parc Maïkan).

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

La zone **2AUc** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **2AUc** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
5	Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

La zone **2AUc** n'étant pas directement urbanisable, seuls les articles 2AUc 1, 2, 13 et 14 sont réglementés.

Ces articles sont suffisants pour assurer une bonne gestion du foncier dans l'attente d'une procédure d'adaptation du PLU visant à ouvrir une partie de la zone 2AUc à l'urbanisation.

Les articles **2AUc 1** et **2AUc 2** réglementant l'**usage du sol** autorisent les constructions à vocation d'intérêt général. De plus, tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement sont autorisés, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

L'article **2AUc 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **2AUc 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

La zone **2AUe**

• **Délimitation et caractéristiques**

La zone **2AUe** du PLUi est destinée à une urbanisation future.

Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Tout comme la zone UE, la zone 2AUe est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone **2AUe** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

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

La zone **2AUe** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **2AUe** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

• **Dispositions réglementaires**

La zone **2AUe** n'étant pas directement urbanisable, seuls les articles 2AUe 1, 2, 13 et 14 sont réglementés.

Ces articles sont suffisants pour assurer une bonne gestion du foncier dans l'attente d'une procédure d'adaptation du PLU visant à ouvrir une partie de la zone 2AUe à l'urbanisation.

Les articles **2AUe 1** et **2AUe 2** réglementant l'**usage du sol** autorisent les constructions à vocation d'intérêt général. De plus, tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement sont autorisés, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

L'article **2AUe 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **2AUe 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **2AUx** du PLUi est destinée à une urbanisation future. Elle correspond à de futures zones d'activités communautaires, assimilables à des zones de type 2 au regard du SCoT.

La zone **2AUx** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone **2AUx** vient offrir un potentiel complémentaire aux zones UX et 1AUx.

La zone **2AUx** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

La zone **2AUxf** reprend les secteurs des sites EcoRhena (et sa frange sud de 14 ha sur Fessenheim) et ZIP Nord sur lesquels des études environnementales et des études d'aménagement sont en cours.

En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure *ad hoc* et les terrains des zones **2AUxf** seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux et d'aménagement des sites.

- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l'avenir du territoire de Fessenheim »**

**ACTION 1.1
ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D'EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE
PREMIER CERCLE**

Développer des zones d'activités et créer les conditions fiscales, sociales et environnementales pour l'accueil de nouvelles entreprises. Afin d'attirer des entreprises et activités créatrices d'emploi, en priorité sur le périmètre de la communauté de communes Pays Rhin Brisach, il convient tout d'abord de développer des zones d'activités permettant de les accueillir, dans une logique d'excellence écologique. Plusieurs projets sont engagés, au premier rang desquels la création d'un parc d'activités EcoRhéna, projet phare de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach qui offre l'opportunité de réaliser une opération exemplaire en matière d'écologie industrielle et territoriale au plan national et européen. Ce parc d'activités sera développé en complémentarité avec l'aménagement d'autres zones d'activités (développement de la Zone industrialo-portuaire de Biesheim / Kunheim par exemple), la création d'immobilier d'entreprises, le développement du Port Rhéna de Colmar / Neuf-Brisach qui permettra de préserver, d'adapter et de développer les équipements industrialo-portuaires aux enjeux actuels et à venir dès 2020. La création d'une SEM constitue un levier de nombreuses actions du projet de territoire (études, aménagement...)

Compte tenu de la nature inédite de la situation de fermeture du CNPE, une zone à statut spécifique est en cours de discussion. Des conditions fiscales et sociales dérogatoires, limitées géographiquement et dans le temps seraient réservées aux entreprises s'installant dans les zones d'activités nouvellement créées.

Le projet comprend également le développement d'une démarche d'écologie industrielle territoriale favorisant l'économie circulaire, la réduction de la consommation de l'espace et des ressources en matières premières, eau, énergie, en mettant en place des mutualisations de services et des synergies entre entreprises, à une échelle significative, pour optimiser les flux de ressources. L'exemplarité sera recherchée pour la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser. La capacité à faciliter les démarches d'implantation du chef d'entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu'ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est un élément d'attractivité fort. Offrir cet atout supplémentaire au territoire suppose de créer une structure spécifique d'accueil.

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

Les zones **2AUx** et **2AUxf** ont été délimitées en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Le tableau suivant liste les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place des zones **2AUx** et **2AUxf** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
3	Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes
4	Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

La zone **2AUx/xf** n'étant pas directement urbanisable, seuls les articles 2AUx 1, 2, 6, 13 et 14 sont réglementés.

Ces articles sont suffisants pour assurer une bonne gestion du foncier dans l'attente d'une procédure d'adaptation du PLU visant à ouvrir une partie de la zone 2AUx/xf à l'urbanisation.

Les articles **2AUx/xf 1** et **2AUx/xf 2** réglementant l'**usage du sol** autorisent les constructions à vocation d'intérêt général. De plus, tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement sont autorisés, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

L'article **2AUx/xf 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **2AUx/xf 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

Enfin, l'article **2AUx/xf 6** reprendre les éléments du code de l'urbanisme concernant la constructibilité le long des **routes classées à grande circulation**.

3.2.3. La zone agricole stricte

La zone **A stricte**

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone agricole **A « stricte »** est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

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

La zone **A « stricte »** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs objectifs du PADD. Le tableau suivant indique les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A « stricte »** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
8	Préserver les espaces agricoles, soutenir la filière agricole
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

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 zone agricole **A stricte** voit sa constructibilité très fortement limitée, en raison notamment de la valeur économique agricole des terres.

Précisons que la réglementation de la zone **A** permet toutefois aux agriculteurs d'y réaliser notamment des installations de pompage et/ou d'irrigation, d'y implanter des serres amovibles, des crips de séchage, quelque soit leur longueur, des points de ventes éphémères.

L'article **A 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone **A** n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est vouée spécifiquement à l'agriculture.

L'article **A 4** concernant l'**emprise au sol**, se contente de reprendre les limitations inscrites à l'article **A 2**.

L'article **A 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des zones **A** strictes dont la constructibilité est fortement limitée, tout en assurant une bonne intégration paysagère des éventuelles constructions.

L'article **A 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions devront s'implanter selon un recul adapté au gabarit des voies. Il s'agit d'éviter toute gêne à la circulation des engins agricoles notamment.

L'article **A 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.

L'article **A 8**, qui concerne l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, n'est pas réglementé.

Les prescriptions de l'article **A 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteigne au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à préserver les paysages agricoles.

L'article **A 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **A 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations** n'est pas réglementé.

L'article **A 12** concernant le **stationnement** n'est pas réglementé.

L'article **A 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **A 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **A 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

3.2.4. Les secteurs agricoles constructibles sous conditions

Les secteurs agricoles constructibles sous conditions

- **Délimitation et caractéristiques**

Les secteurs Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Ap, Av et Af ont été définis dans l'optique de répondre aux différents besoins constructifs de la profession agricole.

Il s'agira d'assurer le maintien des exploitations existantes, d'encadrer le développement de nouvelles sorties d'exploitation et de répondre de façon spécifique aux enjeux constructifs agricoles du territoire dans cet espace.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Aa : secteur agricole constructible avec logement

Ab : secteur agricole constructible sans logement et CUMA

Ac : secteur réservé aux plateformes de compostage

Ad : secteur réservé aux silos de collecte des céréales

Ae : secteur réservé à un élevage équestre

Ap : secteur réservé aux piscicultures

Av : secteur de vergers, maraichage, horticulture, floriculture, etc. avec vente directe

Af : secteur de vergers, avec local arboricole

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

Les secteurs **A « constructibles sous conditions »** ont été délimités en vue de la concrétisation de plusieurs objectifs du PADD. Le tableau suivant indique les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place des secteurs **A « constructibles sous conditions »** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
8	Préserver les espaces agricoles, soutenir la filière agricole
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en secteurs **Ax** qui découlent des articles **Ax 1** et **Ax 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. Les secteurs agricoles constructibles **Ax** ont été créés et délimités spécifiquement pour répondre aux besoins de la profession agricole recensés pendant l'élaboration du PLUi.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Aa : secteur agricole constructible avec logement, dès lors que ce dernier est jugé nécessaire à l'activité agricole en question. Rappelons que le logement est admis pour les exploitations agricoles d'élevage et pour les exploitations agricoles qui pratiquent à l'année de la vente directe de produits agricoles.

- Ab : secteur agricole constructible sans logement et CUMA
- Ac : secteur réservé aux plateformes de compostage
- Ad : secteur réservé aux silos de collecte des céréales
- Ae : secteur réservé à un élevage équestres
- Ap : secteur réservé aux piscicultures
- Av : secteur de vergers, maraichage, horticulture, floriculture, etc. avec vente directe
- Af : secteur de vergers, avec local arboricole

L'article **Ax 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone Ax n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est vouée spécifiquement à l'agriculture.

L'article **Ax 4** concernant l'**emprise au sol**, se contente de reprendre les limitations inscrites à l'article Ax 2.

L'article **Ax 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des zones A stricte dont la constructibilité est fortement limitée, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions

L'article **Ax 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 6 mètres. Il s'agit d'éviter toute gêne à la circulation des engins agricoles notamment.

L'article **Ax 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. La règle générale veut que les constructions s'implantent avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s). Cependant, lorsque le porteur du projet de construction est propriétaire des différentes parcelles voisines, alors l'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée.

Le recul minimal de 4 mètres permet d'éviter que l'implantation d'un bâtiment agricole ne vienne directement nuire à l'ensoleillement des parcelles voisines. Si le porteur de projet est propriétaire des différentes parcelles voisines, alors l'obligation de recul n'est plus nécessaire, et l'implantation sur limite(s) est admise.

L'article **Ax 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **Ax 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteigne au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à préserver les paysages agricoles.

L'article **Ax 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **Ax 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, prend des dispositions particulières visant à assurer un accompagnement végétal des constructions agricoles. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction des besoins réels estimés (**Ax 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **Ax 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **Ax 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **Ax 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **Ax 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

3.2.5. La zone naturelle stricte

La zone N stricte

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone naturelle **N « stricte »** est protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

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

La zone **N « stricte »** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs objectifs du PADD. Le tableau suivant indique les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N « stricte »** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
7	Préserver les milieux naturels les plus sensibles
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. La zone naturelle **N stricte** voit sa constructibilité très fortement limitée, en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages.

L'article **N 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé. En effet, la zone N n'a pas vocation à être mixte, au contraire elle est vouée spécifiquement à la préservation des espaces naturels.

L'article **N 4** concernant l'**emprise au sol** n'est pas réglementé.

L'article **N 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation naturelle des zones N strictes dont la constructibilité est fortement limitée, tout en assurant une bonne intégration paysagère des éventuelles constructions.

L'article **N 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions devront s'implanter selon un recul adapté au gabarit des voies. Il s'agit d'éviter toute gêne à la circulation des engins agricoles ou forestiers notamment.

L'article **N 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.

L'article **N 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **N 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **N 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **N 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations** n'est pas réglementé.

L'article **N 12** concernant le **stationnement** n'est pas réglementé.

L'article **N 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **N 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **N 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

3.2.6. Les STECAL en zone naturelle

Les STECAL en zone naturelle

- **Délimitation et caractéristiques**

Les secteurs Nc, Nf, Nh, Nj, NL et Np, Nk, Nn et Nq ont été définis dans l'optique de répondre à différents besoins enjeux du territoire. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Nc : secteur réservé aux abris de chasse

Nf : secteur de stockage à l'air libre de matériaux inertes et déchets végétaux

Nh : secteur réservé aux gîtes

Nj : secteur permettant l'implantation d'abris de jardin

NL : Secteur voué aux abris de pêche avec restauration et organisation d'événements festifs

Np : secteur réservé aux abris de pêche

Nk : secteur réservé à un club canin existant

Nn : secteur réservé aux ruchers et aux mielleries

Nq : secteur réservé aux centres équestres (sans élevage)

Précisons ici que ces secteurs de STECAL ont été mis en place et délimités dans le PLUi pour prendre en compte essentiellement des situations existantes sur le terrain et dans les documents d'urbanisme antérieurs. Les créations ex nihilo sont de l'ordre de l'exception.

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

Les **STECAL** ont été délimités en vue de la concrétisation de plusieurs objectifs du PADD. Le tableau suivant indique les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place des **STECAL** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
5	Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
6	Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique
7	Préserver les milieux naturels les plus sensibles
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **Nx 1** et **Nx 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des **STECAL**. Ainsi, chaque secteur présente une réglementation propre qui encadre strictement les possibilités d'usage du sol.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Nc : secteur réservé aux abris de chasse

Nf : secteur de stockage à l'air libre de matériaux inertes et déchets végétaux

Nh : secteur réservé aux gîtes

Nj : secteur permettant l'implantation d'abris de jardin

NL : Secteur voué aux abris de pêche avec restauration et organisation d'événements festifs

Np : secteur réservé aux abris de pêche

Nk : secteur réservé à un club canin existant

Nn : secteur réservé aux ruchers et aux mielleries

Nq : secteur réservé aux centres équestres (sans élevage)

L'article **Nx 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé.

L'article **Nx 4** concernant l'**emprise au sol** reprend les limitations d'usage du sol de l'article N 2. Il s'agit ici de limiter et d'encadrer strictement la taille des constructions dans les **STECAL**.

L'article **Nx 5** réglemente les **hauteurs** maximales des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés aux vocations des **STECAL**, tout en limitant leur taille et en assurant une bonne intégration paysagère des éventuelles constructions.

L'article **Nx 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions devront s'implanter selon un recul adapté aux vocations des **STECAL**. Il s'agit notamment d'éviter toute gêne à la circulation.

L'article **Nx 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions pourront s'implanter librement, sauf lorsque la limite du

secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé (il s'agit dans ce cas d'éviter les conflits d'usage).

L'article **Nx 8**, qui règlemente l'**implantation des constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **Nx 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à assurer une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **Nx 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **Nx 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, prend des dispositions particulières visant à assurer un accompagnement végétal des constructions. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction des besoins réels estimés (**Nx 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **Nx 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **Nx 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **Nx 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **Nx 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

3.2.7. Les secteurs d'équipement d'intérêt général et services publics en zone N

Les secteurs d'équipement d'intérêt général et services publics en zone N

- **Délimitation et caractéristiques**

Les secteurs Na, Nb, Nd, Ne, Nm et Nr ont été définis dans l'optique de répondre à différents besoins enjeux du territoire. Ils constituent des secteurs d'équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Na : secteur réservé aux stations d'épuration

Nb : secteur réservé à une installation technique d'intérêt général ou collectif (château ou pompage d'eau, téléphonie mobile, etc.)

Nd : secteur réservé aux déchetterie, aires de stockage des déchets verts et bassins d'orage ou de rétention des eaux

Ne : secteur réservé à des équipements publics et d'intérêt collectif de plein air

Nm : secteur destiné à terme à la réalisation d'un parc de loisir (après une procédure d'adaptation du PLUi)

Nr : secteur délimitant les remparts de Neuf-Brisach

Précisons ici que ces secteurs ont été mis en place et délimités dans le PLUi pour prendre en compte essentiellement des situations existantes sur le terrain et dans les documents d'urbanisme antérieurs. Les créations ex nihilo sont rares.

Précisons aussi que la constructibilité en secteur Ne, contrairement aux zone UE est limitée et fortement encadrée.

Précisons également que le secteur Nm est très particulier car simplement indicatif d'une délimitation possible pour un futur parc de loisirs en projet (Parc Maïkan sur le ban de Rumersheim-le-Haut). L'espace sur lequel ce projet est imaginé actuellement porterait également sur le périmètre du secteur Ngm (voir chapitre 3.2.8. relatif aux zones graviérables). Le projet de PLUi au travers de ce (ces) zonage(s) annonce un espace sur lequel le projet Maïkan pourra un jour se développer, mais sa réglementation ne le permet pas à ce jour.

Une adaptation du PLUi par une procédure ad hoc (probablement une déclaration de projet au vu du code de l'urbanisme actuel) s'avèrera obligatoire pour mettre en œuvre le projet de loisirs Maïkan après la cessation d'activité de la gravière dans le secteur Ngm.

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

Les **secteurs d'équipements en zone N** ont été délimités en vue de la concrétisation de plusieurs objectifs du PADD. Le tableau suivant indique les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place des **secteurs d'équipements en zone N** :

N°	Orientations du PADD à concrétiser au travers de la zone
2	Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement
5	Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs
9	Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres
10	Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances
11	Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **Nx 1** et **Nx 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif. Ainsi, chaque secteur présente une réglementation propre qui encadre strictement les possibilités d'usage du sol.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

Na : secteur réservé aux stations d'épuration

Nb : secteur réservé à une installation technique d'intérêt général ou collectif (château ou pompage d'eau, téléphonie mobile, etc.)

Nd : secteur réservé aux déchetterie, aires de stockage des déchets verts et bassins d'orage ou de rétention des eaux

Ne : secteur réservé à des équipements publics et d'intérêt collectif de plein air

Nm : secteur destiné à terme à la réalisation d'un parc de loisir (après une procédure d'adoption du PLUi)

Nr : secteur délimitant les remparts de Neuf-Brisach

Les dispositions particulières proposées pour le secteur Nd situé sur l'île du Rhin sur les bords des communes de Blodelsheim et Fessenheim sont liées à la mise en œuvre d'un projet connu et reconnu de transformation/réhabilitation d'un site industriel de bassins de stockage des saumures. Ce site a été exploité de 1959 à 1988 par les MDPA (Mines Domaniales de Potasse d'Alsace).

Sa réhabilitation écologique vise trois objectifs majeurs :

- Transformer l'ancien site industriel en zone humide pour la biodiversité (remise en eau et création de marais) ;
- Restauration de pelouses sèches calcicoles ;
- Accueil et sensibilisation du public transfrontalier.

Les travaux, installations, équipements et constructions prévues sont rendues possible par le règlement du PLUi. Il s'agit notamment de permettre la réalisation d'un parking de 30 places, d'une aire de pique-nique, d'une gloriette, de constructions d'observatoires sur les digues, de chemins de découverte.

L'article **Nx 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé.

L'article **Nx 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations d'usage optimal du foncier dans les secteurs.

L'article **Nx 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de hauteur. Pour les éventuelles autres constructions, la hauteur est limitée à 5 mètres afin d'assurer une bonne insertion.

L'article **Nx 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

L'article **Nx 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

L'article **Nx 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, prend des dispositions visant à assurer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs implantations aux

interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **Nx 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à assurer une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **Nx 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **Nx 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, prend des dispositions particulières visant à assurer un accompagnement végétal des constructions. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction des besoins réels estimés (**Nx 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **Nx 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **Nx 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **Nx 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **Nx 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

3.2.8. Les zones graviérables

- **Délimitation et caractéristiques**

Le secteur Ng correspond aux secteurs graviérables inscrits au titre de l'article R.151-34 du Code d'Urbanisme.

A Rumersheim-le-Haut, une partie de la zone graviérable est concernée par de la forêt de protection. Les constructions et installations devront respecter cette protection.

Le sous-secteur Ngm correspond au projet de renaturation de la gravière en vue de sa transformation pour partie en un parc de loisirs à terme.

Précisons que le PLUi inscrit et délimite des secteurs de gravières qui disposent d'un arrêté préfectoral d'exploitation en vigueur.

Seule exception prise en compte :

- le projet d'extension du site graviérable de Rumersheim-le-Haut qui fait l'objet d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme local et d'une procédure ad hoc qui vise à obtenir un nouvel arrêté préfectoral pour un le projet de renouvellement, de modification des conditions d'exploitation, de remise en état, et d'extension de la gravière présente sur le ban de Rumersheim-le-Haut.

Précisons également que le secteur Ngm est très particulier car simplement indicatif d'une délimitation possible pour un futur parc de loisirs en projet (Parc Maïkan sur le ban de Rumersheim-le-Haut). L'espace sur lequel ce projet est imaginé actuellement porterait également sur le périmètre du secteur Nm (voir chapitre 3.2.6. relatif aux STECAL).

Le projet de PLUi au travers de ce (ces) zonage(s) annonce un espace sur lequel le projet Maïkan pourra un jour se développer, mais sa réglementation ne le permet pas à ce jour.

Une adaptation du PLUi par une procédure ad hoc (probablement une déclaration de projet au vu du code de l'urbanisme actuel) s'avèrera donc obligatoire pour mettre en œuvre le projet après la cessation d'activité de la gravière dans le secteur Ngm.

Dans le cadre du PLUi, seuls les constructions, installations et travaux nécessaires à la renaturation du site sont autorisés en secteur Ngm.

Par ailleurs, un projet d'extension du site graviérable de Biesheim fait actuellement l'objet d'études qui visent à obtenir un nouvel arrêté préfectoral pour un projet d'extension. Les études ne sont pas encore assez avancées pour que le PLUi prévoit un classement en secteur Ng. Dans l'attente le secteur en question demeure classé en A. Le graviériste s'est déjà porté acquéreur des terrains, et il a l'accord de l'exploitant agricole qui dispose d'un bail sur les terres. Une fois les études abouties et les autorisations obtenues ce secteur pourra être reclassé en Ng par le biais d'une procédure d'adaptation du PLUi type déclaration de projet.

Délimitation illustrative du projet d'extension, qui portera sur la zone A de 8,5 ha.



- **Extrait du projet de territoire – « Notre ambition commune pour l’avenir du territoire de Fessenheim »**

ACTION 1.1
ATTIRER ET DEVELOPPER DES ACTIVITES CREATRICES D'EMPLOI, EN PRIORITE SUR LE PREMIER CERCLE

Soutenir le développement culturel et touristique transfrontalier à long terme comme vecteur de création d’emplois et d’attractivité du territoire. Le développement touristique représente un axe fort pour la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach et doit lui permettre de renforcer sa politique de diversification économique du territoire. Le territoire dispose en effet de nombreux atouts patrimoniaux dont la valorisation peut être renforcée : un patrimoine naturel et paysager (massifs forestiers rhénans, zones humides, zone de migration des oiseaux, île du Rhin, ...) et patrimoine culturel. L’objectif est de favoriser l’apparition de nouveaux attracteurs touristiques qui capteront plus efficacement les retombées marchandes générées par l’attractivité touristique de la bande rhénane. A ce titre, plusieurs projets structurants sont en voie de réalisation, tels que l’aménagement et l’équipement de l’île du Rhin, dont la situation géographique en fait le point d’ancrage naturel du tourisme transfrontalier, la création d’un centre culturel franco-allemand (Art’Rhena) sur l’île du Rhin, projet phare de la coopération franco-allemande dans le domaine culturel et touristique, ou encore la création d’une destination touristique à partir de la ville citadelle de Neuf-Brisach, inscrite au patrimoine mondial de l’Humanité par l’Unesco – auquel la ville de Breisach-am-Rhein est actuellement candidate –, **ou encore un parc à thème à Rumersheim le Haut (Parc Maïkan).**

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

Les **secteurs graviérables** ont été délimités en vue de la concrétisation de plusieurs objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place des **secteurs graviérables** :

N°	4. Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l’équipement commercial
4.8	<p>Garantir le bon fonctionnement des gravières existantes.</p> <p>Prévoir les possibilités d’extension des domaines graviérables de Rumersheim-le-Haut et de Biesheim, sous condition de compatibilité avec la préservation des espaces naturels et agricoles et de respect des engagements de réaménagement.</p> <p>Pendant la durée d’application du PLUi, les projets d’extraction de matériaux portés par des graviéristes seront étudiés et pourront être ajoutés dans le PLUi par le biais d’une procédure adaptée.</p>
N°	5. Valoriser la dimension touristique et développer l’offre de loisirs
5.9.	<p>Mettre en place les conditions permettant d’accompagner le projet de valorisation d’un site de gravière à Rumersheim-le-Haut en parc naturel (Projet de Parc Maïkan) à vocation d’activités écologiques et touristiques.</p>

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **Ng** qui découlent des articles **Ng 1** et **Ng 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des secteurs graviérables. Ainsi, ces secteurs admettent les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

De plus, dans le cadre de la renaturation des gravières, le secteur Ngm autorise les constructions, installations et travaux nécessaires à la renaturation du site et à sa reconversion en parc de loisirs (Parc Maïkan).

L'article **Ng 3**, concernant la **mixité fonctionnelle et sociale**, n'est pas réglementé.

L'article **Ng 4** concernant l'**emprise au sol**, n'a pas été réglementé, ce qui facilitera les opérations d'usage optimal du foncier dans les secteurs.

L'article **Ng 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux. Il s'agit d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **Ng 6** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**. Les constructions devront s'implanter selon un recul d'au moins 3 mètres. Il s'agit d'éviter toute gêne à la circulation, des engins agricoles notamment.

L'article **Ng 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Les constructions pourront s'implanter librement, sauf lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé (il s'agit dans ce cas d'éviter les conflits d'usage).

L'article **Ng 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, n'est pas réglementé.

Les prescriptions de l'article **Ng 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer qu'aucun projet atteigne au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, l'article contient un certain nombre de prescriptions destinées à assurer une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **Ng 10** concernant l'identification et localisation du **patrimoine bâti et paysager à protéger** n'est pas réglementé.

L'article **Ng 11** traitant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, prend des dispositions particulières visant à assurer un accompagnement végétal des constructions. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction des besoins réels estimés (**Ng 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **Ng 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux

opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **Ng 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

L'article **Ng 15** concernant les conditions de desserte par les services publics de **collectes de déchets** n'est pas réglementé.

L'article **Ng 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

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

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs des 11 grands axes du PADD et illustrent leur traduction réglementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces tableaux présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations réglementaires des objectifs du PADD. Les tableaux reprennent la numérotation des orientations PADD.

Enfin, ces tableaux présentent les principales concrétisations réglementaires, ils ne sont pas exhaustifs.

Axe n°1 - Déployer une stratégie d'attractivité résidentielle

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
1.1.	Création de secteurs à urbaniser 1AUa pour répondre aux besoins démographiques identifiés. Création de secteurs 2AUa pour anticiper d'éventuels besoins complémentaires.	Mise en place de règles constructives facilitant la mobilisation des dents creuses dans les secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa.
1.2.	Adaptation de la superficie des secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa en fonction des niveaux de polarités communales.	Adaptation des règles constructives dans les secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa en fonction des niveaux de polarités communales.
1.3.	Mise en place de secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa permettant la mise en place de règles constructives différentes.	Mise en place de règles constructives différentes en fonction des caractéristiques des secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa.
1.4.	Création de différentes catégories de secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa à une ou plusieurs vocations permettant de répondre aux besoins actuels et futurs de la population en termes d'équipements et de services.	Mise en place de secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa à une ou plusieurs vocations afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population en termes d'équipements et de services.
1.5.	Création de secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa permettant la mise en place de règles constructives différentes favorisant la valorisation des dents creuses, la densité urbaine et la compacité des tissus urbains.	Mise en place de règles constructives différentes en fonction des secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa favorisant la valorisation des dents creuses, la densité urbaine et la compacité des tissus urbains.
1.6.	Mise en place de secteurs urbanisés UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa permettant la mise en place de règles constructives différentes favorisant la mixité urbaine.	Mise en place de règles constructives favorisant la mixité urbaine dans les secteurs urbains UA et UAa et à urbaniser 1AUa et 2AUa en fonction des niveaux de polarités communales.

Axe n°2 - Renforcer l'organisation du territoire en complétant son niveau d'équipement, actualiser la connectivité du territoire

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.1.	Création de zones UE, Na, Nb, Nd, Ne et 2AUe spécifiquement dévolues aux équipements publics.	Création de zones UE, Na, Nb, Nd, Ne et 2AUe spécifiquement dévolues aux équipements publics. Règlementation des zones UA, UA et UB visant à encourager la mixité fonctionnelle et répondre aux besoins en termes d'équipements publics.
2.2.	Création de zones UE, Na, Nb, Nd, Ne et 2AUe spécifiquement dévolues aux équipements publics. Création d'un secteur UCa spécifique au développement de l'Île du Rhin.	
2.3.		Prise en compte de la problématique du traitement et de la collecte des déchets au niveau de l'article 15 du règlement écrit.
2.4.	Prise en compte des réseaux d'assainissement dans la délimitation des zones.	Prise en compte de la problématique d'assainissement au niveau de l'article 14 du règlement écrit.
2.5.	Prise en compte des d'eau potable d'assainissement dans la délimitation des zones.	Prise en compte de la problématique d'adduction d'eau potable au niveau de l'article 14 du règlement écrit.
2.6.		Prise en compte de la problématique des communications numériques et de la téléphonie mobile au niveau de l'article 16 du règlement écrit.

Axe n°3 - Ouvrir l'organisation des transports et déplacements à tous les modes

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
3.1.	Prise en compte de la thématique transport de marchandise dans la délimitation des zones économiques. Création du secteur UFc spécifiquement dévolue au Grand Canal d'Alsace.	
3.2.	Prise en compte des projets routiers, du trafic et de la desserte poids lourds dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser. Inscription des différents projets de tracés routiers au sein de zones à constructibilité limitée afin de garantir leur faisabilité.	

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
3.3.	Prise en compte des réseaux de transports en commun dans la délimitation des secteurs à urbaniser.	
3.4.	Mise en place d'emplacements réservés pour la création de cheminements. Prise en compte des réseaux de déplacements dans la délimitation et l'aménagement futur des secteurs à urbaniser.	Demande de production de places de stationnement pour les cycles pour les opérations de plus de 6 logements.
3.5.	Prise en compte du stationnement dans la délimitation et l'aménagement futur des secteurs à urbaniser.	Règlementation spécifique du stationnement au travers de l'article 12 du règlement écrit et de normes minimales annexées.
3.6.	Prise en compte des problématiques d'accès et de desserte des terres agricoles dans la délimitation des secteurs à urbaniser et des secteurs agricoles constructibles.	

Axe n°4 - Valoriser la vocation fluviale et industrielle, assurer la diversification économique, équilibrer l'équipement commercial

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
4.1.	Création de zones UX, 1AUx et 2AUx spécifiques aux zones d'activités du territoire.	
4.2.	Création de zones économiques spécifiques aux zones EcoRhena et ZIP Nord.	Nécessité de prendre en compte les résultats des études environnementales et des études d'aménagement avant l'ouverture effective à l'urbanisation de la zone EcoRhena.
4.3.	Inscription de zones 2AUa à Balgau, Namsheim et Heiteren pour anticiper le besoin de main d'œuvre supplémentaire induit par les zones EcoRhena et ZIP Nord.	
4.4.		Règlementation des zones UA, UAa et UB pensée de façon à encourager la mixité fonctionnelle et la création d'activités compatibles avec le voisinage d'habitation.
4.5.	Création de secteurs UXg mixtes autorisant le commerce de détail.	Règlementation des zones UA, UAa et UB pensée de façon à encourager la mixité fonctionnelle et la création d'activités commerciales compatibles avec le voisinage d'habitation.

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
4.6.	Création d'un secteur UFc spécifiquement dévolu à la préservation de la navigabilité sur le Grand Canal d'Alsace.	
4.7.	Création de zones économiques et zones d'équipements publics pour poursuivre le développement d'une offre d'initiative publique d'immobilier d'entreprises et de foncier à vocation d'accueil d'activités.	
4.8.	Création de secteurs Ng spécifiquement dévolues au bon fonctionnement des gravières existantes, aux extensions autorisées. Le secteur Ngm rempli également ce rôle et permet de plus la renaturation d'une partie de la gravière de Rumersheim-le-Haut en vue de sa transformation à terme un parc le loisirs (projet Maïkan)	
4.9.	Création de zones économiques spécifiques aux zones EcoRhena et ZIP Nord. Création d'un secteur UFc spécifiquement dévolu à la préservation de la navigabilité sur le Grand Canal d'Alsace.	
4.10.	Prise en compte des réseaux ferrés existants et futurs dans la délimitation des zones d'activités (notamment rhénanes).	
4.11.	Création de plusieurs secteurs économiques spécifiques adaptés aux besoins des différentes zones d'activités.	
4.12.		Règlementation des zones UA, UAa et UB pensée de façon à encourager la mixité fonctionnelle et la création d'activités commerciales compatibles avec le voisinage d'habitation.
4.13		Règlementation des zones UA, UAa et UB pensée de façon à encourager la mixité fonctionnelle et la création d'activités commerciales compatibles avec le voisinage d'habitation.

Axe n°5 - Valoriser la dimension touristique et développer l'offre de loisirs

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
5.1.	Création de secteurs UCb spécifiquement dévolus à la restauration et à l'hébergement touristique.	
5.2.		Des règles concernant l'aspect extérieur et les espaces libres de nature à garantir des sites touristiques attractifs avec des abords de qualité.
5.3.	Mise en place d'emplacement réservés pour poursuivre les cheminements.	Règles d'accès et de desserte de nature à garantir la sécurité des circulations.
5.4.		Des règles concernant l'aspect extérieur et les espaces libres de nature à garantir des sites touristiques attractifs avec des abords de qualité.
5.5.	Création de secteurs spécifiques aux activités nautiques. Création d'un secteur UFc spécifiquement dévolu à la préservation de la navigabilité sur le Grand Canal d'Alsace.	
5.6.		Des règles d'implantation qui imposent des reculs suffisants par rapport aux berges pour permettre la mise en valeur des cours d'eau.
5.7.	Création d'une zone UAa spécifique pour la Citadelle Vauban.	Création d'une zone UAa spécifique pour la Citadelle Vauban. Dès concernant l'aspect extérieur et les espaces libres de nature à garantir des sites patrimoniaux attractifs avec des abords de qualité.
5.8.	Création d'un secteur UCa spécifique au projet de réaménagement de l'Île du Rhin.	
5.9.	Création d'un secteur Ngm spécifique au projet de renaturation d'une partie de la gravière de Rumersheim-le-Haut en un parc de loisirs animalier en vue de sa transformation à terme en parc de loisirs (projet Maïkan)	
5.10.	Création d'un secteur spécifique.	
5.11.	Création de secteurs UCb1 et UCb2 spécifiques.	
5.12.	Création de secteurs UCc spécifiquement dévolus aux campings.	
5.13.	Création d'un secteur Nr dévolu à la mise en valeur des remparts de Neuf-Brisach.	Des règles concernant l'aspect extérieur et les espaces libres de nature à garantir des sites touristiques attractifs avec des abords de qualité.

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
5.14.	Création d'une zone UAa spécifique pour la Citadelle Vauban. Création d'un secteur Nr dévolu à la mise en valeur des remparts de Neuf-Brisach.	Création d'une zone UAa spécifique pour la Citadelle Vauban. Dès concernant l'aspect extérieur et les espaces libres de nature à garantir des sites patrimoniaux attractifs avec des abords de qualité.
5.15.	Créations de différents secteurs UC spécifiques aux équipements touristiques du territoire.	
5.16.	Prise en compte des itinéraires cyclables dans la délimitation des zones et secteurs touristiques.	

Axe n°6 - Engager la transition énergétique, adapter le territoire au changement climatique

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
6.1.		Des règles constructives qui permettent d'améliorer les performances énergétiques des constructions.
6.2.		Des règles constructives qui permettent la mise en place de réseaux de chaleur.
6.3.	Prise en compte des réseaux de déplacements doux dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.	Demande de production de places de stationnement pour les cycles pour les opérations de plus de 6 logements.
6.4.	Création de zones et secteurs correspondant aux équipements publics de collecte des déchets.	Prise en compte de la problématique du traitement et de la collecte des déchets au niveau de l'article 15 du règlement écrit.
6.5.	Création des secteurs UFe spécifiques aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques).	
6.6.	Délimitation des zones urbaines à urbaniser de façon à assurer la compacité urbaine.	
6.7.		Des règles constructives qui permettent d'améliorer les performances énergétiques des constructions.
6.8.		L'article 11 du règlement écrit vise à préserver la nature en ville, à lutter contre l'imperméabilisation totale des sols.
6.9.	Les grandes zones boisées du territoire sont classées en zone naturelle N.	
6.10.	Création d'un secteur UFc spécifiquement dévolu à la préservation de la navigabilité sur le Grand Canal d'Alsace.	

Axe n°7 - Préserver les milieux naturels les plus sensibles

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
7.1.	Classement des milieux naturels les plus sensibles au sein de zones naturelles N.	
7.2.	Classement des zones humides remarquables au sein de zones naturelles N.	
7.3.	Classement des autres sites naturels signalés ou faisant l'objet d'une convention de gestion avec le Conservatoire des Sites Alsacien au sein de zones ou secteurs N. Création d'un secteur Nr spécifique aux remparts de Neuf-Brisach. Complété par l'OAP trame verte et bleue.	
7.4.	Voir OAP trame verte et bleue.	Des règles d'implantation qui imposent des reculs suffisants par rapport aux berges pour permettre la protection des berges, la prévention des risques et la mise en valeur hydroélectrique de certains cours d'eau ou canaux.
7.5.	Classement des corridors écologiques au sein de zones agricoles et naturelles à constructibilité fortement limitée et encadrée. Complété par l'OAP trame verte et bleue.	
7.6.	Classement des principaux alignements d'arbres au sein de zones agricoles et naturelles à constructibilité fortement limitée et encadrée. Complété par l'OAP trame verte et bleue.	
7.7.		Règlementation des secteurs Ng et Ngm encadrant la renaturation des gravières, notamment celle de Rumersheim-le-Haut.
7.8.		Articles 9 et 11 du règlement écrit qui encadrent les abords et les espaces libres des constructions en zones agricoles.

Axe n°8 - Préserver les espaces agricoles, soutenir la filière agricole

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
8.1.	Création d'une zone agricole A stricte présentant une constructibilité fortement limitée et encadrée.	
8.2.	Création des secteurs agricoles constructibles adaptés aux besoins exprimés à la date d'arrêt du PLUi.	Règlementation des installations d'irrigation, des serres amovibles, des crips de séchage et des points de vente éphémères dans la zone A stricte.
8.3.	Création des secteurs agricoles constructibles adaptés aux besoins exprimés à la date d'arrêt du PLUi.	
8.4.	Prise en compte des conditions de circulation agricole dans la délimitation des secteurs agricoles constructibles et des secteurs à urbaniser.	
8.5.		Des règles en zones UA et UB qui encadrent le développement des exploitations agricoles existantes.

Axe 9 - Valoriser la qualité du paysage et préserver ses caractéristiques propres

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
9.1.	Création de zones A stricte et N stricte qui limitent et encadrent fortement la constructibilité.	
9.2.	Création de zones A stricte et N stricte qui limitent et encadrent fortement la constructibilité.	
9.3.	Création de zones A stricte et N stricte qui limitent et encadrent fortement la constructibilité.	
9.4.	Création d'une zone UAa spécifique pour la Citadelle Vauban. Création d'un secteur Nr dévolu à la mise en valeur des remparts de Neuf-Brisach.	Création d'une zone UAa spécifique pour la Citadelle Vauban. Dès concernant l'aspect extérieur et les espaces libres de nature à garantir des sites patrimoniaux attractifs avec des abords de qualité.
9.5.		Articles 9 et 11 du règlement écrit qui encadrent les abords et les espaces libres des constructions en zones agricoles.
9.6.		Articles 9 et 11 du règlement écrit qui encadrent les abords et les espaces libres des constructions en zones économiques.

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
9.7.		Articles 9 et 11 du règlement écrit qui encadrent les abords et les espaces libres des constructions dans les secteurs d'extension.
9.8.		Règlementation des secteurs Ng et Ngm encadrant la renaturation des gravières, notamment celle de Rumersheim-le-Haut.
9.9.		Des règles d'implantation qui imposent des reculs suffisants par rapport aux berges pour permettre la mise en valeur des cours d'eau.

Axe n°10 - Prévenir les risques, maîtriser et diminuer les nuisances

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
10.1.	Prise en compte du risque de mouvements de terrain dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.	
10.2.	Délimitation du zonage de Logelheim en conformité avec le PPRi de l'III. Prise en compte de l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.	Prise en compte de l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.
10.3.	Délimitation du zonage de Logelheim en conformité avec le PPRi de l'III. Prise en compte de l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.	Prise en compte de l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.
10.4.	Délimitation du zonage de Logelheim en conformité avec le PPRi de l'III. Création d'un secteur UFc correspondant au Grand Canal d'Alsace.	
10.5.	Prise en compte du risque de transport de matières dangereuses dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.	
10.6.	Prise en compte du risque nucléaire dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.	
10.7.	Prise en compte des risques technologiques et industriels dans la délimitation des zones économiques.	
10.8.	Prise en compte des sites et sols potentiellement pollués dans la délimitation des zones urbaines à urbaniser.	
10.9.	Prise en compte des nuisances sonores et la pollution lumineuse dans la délimitation des zones urbaines à urbaniser.	

Axe n°11 - Optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain

N°	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
11.1.	Découpage du territoire en zones urbaines U, à urbaniser AU, agricole A et naturelle N.	
11.2.	Délimitation des secteurs à urbaniser dans le but de préserver la compacité urbaine.	
11.3.		Règlementation des zones urbaines et à urbaniser de nature à encourager la mixité urbaine.
11.4.		Règlementation des zones urbaines de nature à encadrer la transformation du tissu existant tout en respectant les caractéristiques et le patrimoine villageois.
11.5.	Création des secteurs agricoles constructibles adaptés aux besoins exprimés à la date d'arrêt du PLUi.	
11.6.	Inscription des secteurs à urbaniser en cohérence avec les besoins démographiques et résidentielles estimés.	
11.7.	Inscription des secteurs à urbaniser en cohérence avec les besoins démographiques et résidentielles estimés.	

5. Justification des autres dispositions du plan local d'urbanisme

5.1. Les emplacements réservés

Les documents 3.a. et 3.b. « Règlement graphique », ainsi que les documents 3.f.1. et 3.f.2. « Règlement graphique – Liste/Atlas des emplacements réservés » listent et illustrent l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLUi.

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.

5.2. Le repérage des constructions isolées

Les zones A et N délimitées dans le présent PLUi comprennent des constructions existantes, souvent anciennes, à usage d'habitation.

Ces constructions ne coïncident pas avec la vocation des zones A et N du PLUi. C'est pourquoi elles sont repérées sur le document « 3.a. et 3.b. Règlement graphique » sous la mention « maisons isolées ».

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent fortement les 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 logement supplémentaire.

Ce travail de repérage des constructions isolées à usage d'habitation participe à la lutte contre le mitage des espaces.

5.3. Les cheminements à conserver

Les règlements graphiques n°3.a. et 3.b représentent également des cheminements à conserver, notamment à Logelheim.

Il s'agit de maintenir ces chemins ouverts et accessibles pour les piétons cyclistes, et ce afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux dans les quartiers concernés.

5.4. Zone non aedificandi à Logelheim

Une zone non aedificandi est repérée à Logelheim sur les règlements graphiques n°3.a. et 3.b.

Il s'agit d'un dépôt de véhicules pour lequel la qualité des sols n'est pas connue. Ainsi, c'est un potentiel risque de pollution des sols qui justifie la mise en place de cette zone non aedificandi.

5.5. Reculs vis-à-vis du réseau hydrographique

En compatibilité avec le SCoT CRV, le PLUi définit une cartographie des reculs à respecter par rapport au réseau hydrographique (hors canaux).

Ces reculs sont matérialisés graphiquement sur la carte « 4.c.2. OAP thématique - trame verte et bleue éléments graphiques » et inscrits de façon écrite dans les dispositions générales du règlement.

Le travail de délimitation des reculs s'est appuyé sur les bases de données existantes sur les cours d'eau : règlement graphique, BD topo, cours d'eau classés, carte IGN.

N'ont pas été pris en compte les éléments du réseaux hydrographiques suivants :

- L'III dont les berges sont éloignées du lit mineur de plus de 30 mètres, et qui par ailleurs fait l'objet d'un PPRi encadrant fortement l'urbanisation.
- Les cours d'eau intermittents, dont l'importance des écoulements ne justifie pas de dispositions particulières.
- Les canaux historiques qui sont entièrement endigués et compris dans une emprise cadastrale large (ancien canal du Rhône au Rhin, canal de Colmar, canal Vauban, grand canal d'Alsace, etc.), ainsi que les canaux d'irrigation et/ou d'évacuation d'effluents qui sont artificiels et sans risque de débordement (ex : saumures).

Les bases des données utilisées ont fait l'objet d'une interprétation cartographique sur la base de l'ortho photo IGN 2018. Ce travail a permis de corriger les écarts entre les données et la réalité observée sur la photo, tout en adaptant les reculs prescrits aux spécificités des linéaires analysés. Globalement trois types de reculement ont été choisis :

- En zone A et N, environ 30 mètres par rapport au front d'eau et ou aux berges selon les cas.
- En zone U et AU, soit 6 mètres ou 4 mètres par rapport au front d'eau et ou aux berges selon les cas. Dans certaines configurations urbaines densément bâties, aucun reculement n'a pu être établi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Travaux sur les constructions existantes ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie ;
- En zones U et AU uniquement : aux abris de jardin qui présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres.

De plus, cette disposition ne concerne pas l'implantation d'observatoires liés à des projets de mise en valeur ou de réhabilitation écologique de certains sites, les miradors de chasse, les constructions et installations liées à la gestion ou la sécurisation hydraulique des cours d'eau qui seront autorisés.

NB : ce travail n'a pas été réalisé en totalité dans les zones 2AUxf, objets d'études environnementales en cours et qui nécessiteront une procédure d'adaptation du PLUi spécifique.

5.6. Reculs vis-à-vis des lisières forestières des grands massifs

En compatibilité avec le SCoT CRV, le PLUi définit une cartographie des reculs à respecter par rapport aux massifs boisés de 4 ha au moins.

Ces reculs sont matérialisés graphiquement sur la carte « 4.c.2. OAP thématique - trame verte et bleue éléments graphiques » et inscrits de façon écrite dans les dispositions générales du règlement.

Le travail de délimitation des reculs s'est appuyé sur les bases de données existantes sur les forêts : inventaire des forêts de protection et forêts soumises, ortho-photo et carte IGN.

N'ont pas été pris en compte les éléments suivants :

- Massifs isolés de moins de 4 ha.
- Les boisements spontanés.
- Les ripisylves.
- Les boisements de l'île du Rhin (déjà fortement protégés et quasi inconstructibles).

Les massifs retenus correspondent à des îlots isolés de plus de 4 ha, ou à des massifs isolés agglomérés totalisant ensemble plus de 4 ha.

Un recul de 30 mètres a été retenu, après vérification des lisières sur photo aérienne.

De plus, cette disposition ne concerne pas l'implantation d'observatoires liés à des projets de mise en valeur ou de réhabilitation écologique de certains sites, les miradors de chasse, les constructions et installations liées à la gestion ou la sécurisation hydraulique des cours d'eau qui seront autorisés.

NB : ce travail n'a pas été réalisé en totalité dans les zones 2AUxf, objets d'études environnementales en cours et qui nécessiteront une procédure d'adaptation du PLUi spécifique.

5.7. Autres informations

En plus des éléments mentionnés précédemment, les plans de zonage renvoient à titre informatif à différents porter à connaissance annexés au règlement écrit, ainsi qu'un site potentiellement pollué à Fessenheim.

6. Justification des enveloppes urbaines dites « T0 »

6.1. Méthodologie suivie pour l'élaboration des T0

6.1.1. Pour les sites à vocation dominante résidentielle (espace bâti mixte comprenant des équipements et services)

6.1.1.1. Principes de base du SCoT

Sont intégrés dans l'enveloppe urbanisée T0 du SCoT :

- L'intégralité des espaces bâtis incluant toutes les constructions, espaces de circulation, aires de stationnement, abords paysagers
- Les sites de conversion urbaine ou de renouvellement urbain (ex : friches)
- Les piscines attenantes à une résidence
- Les cours d'eau
- Les équipements publics spécifiques : parcs urbains, cimetières, campings, jardins familiaux, châteaux d'eau, déchetteries, stations d'épuration, bassins de rétention, terrains de sports y compris leurs abords immédiats
- Aires de stationnements
- L'ensemble des voiries et infrastructures
- L'ensemble des terrains bénéficiant à la date d'approbation du SCoT d'une autorisation d'aménager ou de construire au titre du droit des sols
- Les dents creuses : terrains non bâtis d'une superficie inférieure à **1ha** d'un seul tenant (la référence cadastrale fera foi)

Ajustement toléré du T0 : les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie s'ils répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- Être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées (devra être vérifié : largeur et réseaux) ;
- Être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée ;
- Être inférieur à **1ha** d'un seul tenant (la référence cadastrale fera foi).

Documents utilisables

- Dernières vues aériennes disponibles (2015)
- Plan cadastral

6.1.1.2. Méthodologie PLUi

1. Superposition de l'orthophoto aérienne 2015 au fond cadastral 2018 (il correspond au mieux à l'intégration des données cadastrales 2016, car on sait qu'il y a un retard de près de 2 ans)
2. Intégration des autorisations d'aménager ou de construire au titre du droit des sols (PC et PA) délivrées : date de validité = 14 décembre 2016 (approbation du SCoT)

N.B. : pour les PA la date du 14 décembre 2016 a été vérifiée et scrupuleusement respectée. Pour les PC, les bases d'information disponibles les plus utilisables dataient du 1^{er} janvier 2017. Après accord des instances du SCoT, et en l'absence d'un jeu de données différents, ce sont ces PC qui ont été intégrées dans l'aire du T0 du SCoT. A la demande des services de la DDT68, ces PC sont représentés cartographiquement de façon spécifique sur les plans représentant le T0 retenu.

3. Réalisation d'un « buffer » de 20 mètres depuis la façade arrière des dernières constructions : cela permet l'intégration des jardins privés. Sont concernées toutes les constructions, y compris les piscines attenantes
4. Délimitation d'une première enveloppe urbaine à partir des points 1 à 3

N.B. : à ce stade, des ajustements ponctuels et limités ont été effectués afin de tenir compte des limites parcellaires de propriété par rapport au « buffer » de 20 mètres créé autour des constructions existantes ou autorisées

5. Intégration des voiries, infrastructures, aires de stationnement, cours d'eau et les équipements publics spécifiques
6. Délimitation d'une seconde enveloppe urbaine
7. Repérage des dents creuses résultantes à l'intérieur de la seconde enveloppe urbaine
8. Calcul des surfaces de ces dents creuses internes
9. Intégration, à un troisième projet d'enveloppe urbaine, des dents creuses inférieures à **1ha** (en cas doute, la surface de la dent creuse a été vérifiée en tenant compte de la surface cadastrale effective)
10. Réalisation d'un « buffer » de 30 mètres le long des voiries (à partir de l'alignement des voies) suffisamment calibrées (les chemins ruraux comme les voies de moins de 4 mètres de plateforme sans réseaux ont été éliminés)
11. Derniers ajustements de l'enveloppe urbaine en y intégrant les espaces internes de moins de **1ha** compris le long des voies dans le « buffer de 30 mètres » défini au point 10.

N.B. : dans ce cas, seuls les terrains de moins de 1 ha compris dans le buffer de 30 mètres et entourés au moins de 3 côtés par une urbanisation ont été intégrés au T0 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach.

A la demande des services de la DDT68, la représentation cartographique du T0 urbain « habitat, services, équipement, et autres » est différente sur les plans que celle du T0 « zones d'activités-économie-gravières ».

Voir annexes « 5.6. Cartographie des enveloppes urbaines T0 par types d'occupation » par commune.

6.1.2. Pour les sites d'activités

6.1.2.1. Principes de base du SCoT

Sont intégrés dans l'enveloppe urbanisée T0 du SCoT

- L'intégralité des unités foncières bâties en incluant les constructions, espaces de circulation, aires de stationnement, surfaces de stockage et les abords immédiats aménagés en espaces verts, bassins de rétention etc.
- Les terrains viabilisés constructibles (en zone urbaine ou urbanisable)
- Les dents creuses : terrains non bâtis d'une superficie inférieure à **2ha** d'un seul tenant (la référence cadastrale fera foi)
- L'ensemble des terrains bénéficiant à la date d'approbation du SCoT d'une autorisation d'aménager ou de construire au titre du droit des sols
- Pour les gravières, carrières (ou friches minières) : les terrils et carreaux miniers non renaturés et les gravières sont intégrés au T0

Documents utilisables

- Dernières vues aériennes disponibles (2015)
- Plan cadastral

6.1.2.2. Méthodologie PLUi

1. Superposition de l'orthophoto aérienne 2015 au fond cadastral 2018
2. Intégration des autorisations d'aménager ou de construire au titre du droit des sols (PC et PA) délivrées : date de validité = 14 décembre 2016 (approbation du SCoT).
N.B. : pour les PA la date du 14 décembre 2016 a été vérifiée et scrupuleusement respectée. Pour les PC, les bases d'information disponibles les plus utilisables dataient du 1^{er} janvier 2017. Après accord des instances du SCoT, et en l'absence d'un jeu de données différents, ce sont ces PC qui ont été intégrées dans l'aire du T0 du SCoT. A la demande des services de la DDT68, ces PC sont représentés cartographiquement de façon spécifique sur les plans représentant le T0 retenu.
3. Définition des unités foncières bâties à partir du fichier des propriétaires Majic de la DGI
4. Repérage des terrains viabilisés constructibles (zones U et NA ou AU indicés à vocation économique des POS et PLU)
5. Délimitation d'une première enveloppe urbaine à partir des points 1 à 5
6. Intégration des voiries, infrastructures, espaces de circulation, aires de stationnement, surfaces de stockage et les abords immédiats aménagés en espaces verts, bassins de rétention etc. sont bien dans cette première enveloppe urbaine par photo aérienne et travail de terrain
7. Ajustements et délimitation d'une seconde enveloppe urbaine
8. Repérage des dents creuses résultantes à l'intérieur de la seconde enveloppe urbaine
9. Calcul des surfaces de ces dents creuses internes
10. Intégration, à un troisième projet d'enveloppe urbaine, des dents creuses inférieures à **2ha** (en cas doute, la surface de la dent creuse a été vérifiée en tenant compte de la surface cadastrale effective)
11. Délimitation des gravières existantes : prise en compte du périmètre de l'arrêté préfectoral en vigueur. Date de validité = 14 décembre 2016 (approbation du SCoT)
12. Intégration de ces gravières à la quatrième enveloppe urbaine.

N.B. : A la demande des services de la DDT68, la représentation cartographique du T0 urbain « habitat, services, équipement, et autres » est différente sur les plans que celle du T0 « zones d'activités-économie-gravières ».

Voir annexes « 5.6. Cartographie des enveloppes urbaines T0 par types d'occupation » par commune.

6.2. Foncier inscrit au sein de zones urbanisables et à urbaniser en-dehors du T0

Le document « 1.b.2. Atlas des zones d'habitat hors T0 » présente pour chaque commune une cartographie des zones à vocation principale d'habitat inscrites en-dehors de l'enveloppe urbaine T0.

Le document « 1.b.3. Atlas des zones d'activités hors T0 » présente sur l'ensemble du territoire une cartographie des zones à vocation économiques inscrites en-dehors de l'enveloppe urbaine T0.

Le document « 5.6. Cartographie des enveloppes urbaines T0 par types d'occupation » présente les enveloppes urbaines dans leur intégralité.

6.2.1. Le foncier à vocation principale d'habitat hors T0 destiné à répondre aux besoins démographiques et résidentielles estimés

6.2.1.1. Compatibilité des surfaces inscrites par niveau d'armature

Le tableau suivant illustre la compatibilité des surfaces inscrites à vocation principale d'habitat directement urbanisables (ou répondant aux besoins directement identifiés pour la zone 2AUb) avec le scénario démographique choisi.

Niveau dans l'armature urbaine PLUi	Surfaces inscrites hors T0 (ha)						Besoins estimés en extension (ha)
	UA	UB	Uj	1AUa	2AUb	Total	
Pôle pluricommunal	0,1	3,4	0,0	12,8	0,0	16,3	18
Pôle secondaire	0,0	2,6	0,0	4,2	0,0	6,8	7
Villages relais	0,2	7,5	0,4	28,7	0,0	36,8	40,1
Autres villages	0,6	14,6	1,3	30,3	2,1	48,9	51,2
Total Pays Rhin-Brisach	0,9	28,1	1,7	76,0	2,1	108,8	116,3

Ainsi, au sein de chaque niveau d'armature urbaine, les besoins fonciers estimés au travers du scénario démographique choisi ont été respectés :

- Pour le pôle pluricommunal, sur les 18 ha estimés, 16,3 ha ont été inscrits.
- Pour le pôle secondaire, sur les 7 ha estimés, 6,8 ha ont été inscrits.
- Pour les villages-relais, sur les 40,1 ha estimés, 36,8 ha ont été inscrits.
- Pour les autres villages, sur les 51,2 ha estimés, 48,9 ha ont été inscrits.

De façon générale le PLUi inscrit une petite dizaine d'hectares en moins comparément aux besoins estimés. Cette différence s'explique par la prise en compte des logements et constructions réalisés entre l'établissement du T0 du SCoT et l'arrêt du PLUi.

6.2.1.2. Compatibilité des surfaces inscrites par commune

Le PLUi fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain par niveau d'armature urbaine. Le tableau suivant est donné à titre informatif afin d'illustrer la mise en application du scénario au niveau communal.

Communes	Surfaces inscrites hors T0 (ha)						Besoins estimés en extension (ha)
	UA	UB	Uj	1AUa	2AUb	Total	
NEUF-BRISACH						0,0	0
BIESHEIM		1,2		7,5		8,6	9
VOLGELSHEIM	0,1	2,2		5,3		7,6	9
FESSENHEIM		2,6		4,2		6,8	7
ALGOLSHEIM	0,1			2,8		2,9	5
BLODELSHEIM		1,9	0,4	2,4		4,7	5
DESSENHEIM		0,9		3,8		4,7	5
HIRTZFELDEN		0,6		4,5		5,1	5
KUNHEIM		1,5		3,3		4,8	5
MUNCHHOUSE	0,1	0,5		4,3		5,0	5
RUMERSHEIM-LE-HAUT		1,9		2,9		4,8	5
WOLFGANTZEN		0,3		4,6		4,9	5
APPENWIHR		0,7	0,0	2,3		3,1	3
ARTZENHEIM		0,5		2,5		3,0	3
BALGAU		1,9				1,9	3
BALTZENHEIM		0,3		2,6		2,9	3
DURRENENTZEN	0,3	1,2	0,6		0,9	3,0	3
GEISWASSER		0,6		1,8		2,3	3
HEITEREN		0,8	0,1	2,4		3,3	3
HETTENSCHLAG		2,1		1,0		3,1	3
LOGELHEIM		0,6		3,1		3,7	3
NAMBSHEIM		0,7		2,4		3,1	3
OBERSAASHEIM		0,8		2,4		3,2	3
ROGGENHOUSE		0,8		2,5		3,2	3
RUSTENHART		1,3		0,4		1,7	3
URSCHENHEIM	0,2	0,9	0,1	0,8	1,2	3,2	3
VOGELGRUN	0,0	0,5	0,3	1,9		2,7	3
WECKOLSHEIM		0,5	0,2	2,3		2,9	3
WIDENSOLEN	0,1	0,5		2,0		2,6	3

6.2.2. Les zones 2AUa inscrites afin de pouvoir répondre ponctuellement à des besoins complémentaires

Le PLUi crée une zone **2AUa**. Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone 2AUa vient offrir un potentiel complémentaire aux zones 1AUa (et 2AUb).

La zone **2AUa** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

Le tableau suivant détaille les surfaces des zones 2AUa inscrites hors T0 :

Niveau dans l'armature urbaine PLUi	Surfaces 2AUa inscrites hors T0 (ha)
Pôle pluricommunal	16,3
Pôle secondaire	7,3
Villages relais	19,1
Autres villages	37,0
Total Pays Rhin-Brisach	79,7

6.2.3. Les zones d'équipement public et d'infrastructure hors T0

La zone **UE** du PLUi regroupe les portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Ces sites occupent souvent de larges emprises foncières publiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces équipements publics, dans l'optique de présenter une offre de services publics adaptée aux besoins de la population actuelle et future du territoire.

La zone **UF** du PLUi regroupe les infrastructures et équipements principaux en matière de transport par voie navigable et de production, distribution et transport d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable.

La zone **2AUe** du PLUi est destinée à une urbanisation future. Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. Tout comme la zone UE, la zone 2AUe est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le tableau suivant détaille les surfaces de ces zones inscrites hors T0 :

Niveau dans l'armature urbaine PLUi	Surfaces inscrites hors T0 (ha)		
	UE	UF	2AUe
Pôle pluricommunal	8,3	92,2	4,0
Pôle secondaire	0,0	149,3	0,0
Villages relais	2,4	175,5	2,7
Autres villages	2,1	457,8	3,7
Total Pays Rhin-Brisach	12,8	874,8	10,5

On rappellera ici que les emprises hors T0 dans la zone UF correspondent principalement au Grand Canal d'Alsace et à ses berges, et correspondent de fait à des zones déjà anthropisées/artificialisées.

6.2.4. Les zones à vocation touristiques et de loisirs hors T0

La zone **UC** du PLUi regroupe les portions du territoire spécialisées dans les activités touristiques et de loisirs. Contrairement aux zones UA et UB, la zone UC est fonctionnellement spécialisée. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces activités touristiques et de loisirs spatialisées, dans l'optique d'accroître l'attractivité touristique et les activités de loisirs de l'ensemble du territoire du Pays Rhin-Brisach.

La zone **2AUc** du PLUi est destinée à une urbanisation future. Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. Tout comme la zone UC, la zone 2AUc est destinée au développement des activités touristiques et de loisirs, dans l'optique d'accroître l'attractivité touristique et les activités de loisirs de l'ensemble du territoire du Pays Rhin-Brisach.

Le tableau suivant détaille les surfaces de ces zones inscrites hors T0 :

Niveau dans l'armature urbaine PLUi	Surfaces inscrites hors T0 (ha)	
	UC	2AUc
Pôle pluricommunal	2,6	2,5
Pôle secondaire	0,0	0,0
Villages relais	7,3	0,0
Autres villages	0,9	0,0
Total Pays Rhin-Brisach	10,7	2,5

6.2.5. Les zones à vocation économique et extension de gravières hors T0 destinées à répondre directement aux besoins économiques

La zone **UX** du PLUi regroupe les portions du territoire vouées aux activités économiques. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des constructions à ayant vocation d'activités économiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces sites d'activités, dans l'optique d'étoffer le tissu économique du territoire, notamment la dorsale économique rhénane qui présente un intérêt majeur.

La zone **1AUx** du PLUi est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le règlement écrit et complétées, voire même précisés spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Un secteur d'extension de zones graviérables est inscrit hors T0 en **Ng**, à Rumersheim-le-Haut. De plus, on rappellera qu'un projet d'extension est annoncé dans le PLUi sur la commune de Biesheim (superficie d'environ 8,5 ha).

Le tableau suivant détaille les surfaces de ces zones inscrites hors T0 (projet de Biesheim non compris) :

Niveau dans l'armature urbaine PLUi	Surfaces inscrites hors T0 (ha)		
	UX	1AUx	Ng
Pôle pluricommunal	12,1	0,0	0,0
Pôle secondaire	10,5	8,4	0,0
Villages relais	9,7	0,0	49,6
Autres villages	73,6	0,0	0,0
Total Pays Rhin-Brisach	105,9	8,4	49,6

6.2.6. Les zones à vocation économique destinées à répondre ponctuellement à des besoins complémentaires et à prendre en compte les études en cours sur EcoRhéna et sur la ZIP Nord

La zone **2AUx** du PLUi est destinée à une urbanisation future. Elle correspond à de futures zones d'activités communautaires, assimilables à des zones de type 2 au regard du SCoT.

La zone **2AUx** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone **2AUx** vient offrir un potentiel complémentaire aux zones UX et 1AUx.

La zone **2AUx** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

La zone **2AUxf** reprend les secteurs des sites EcoRhéna (et sa frange sud de 14 ha sur Fessenheim) et ZIP Nord sur lesquels des études environnementales et des études d'aménagement sont en cours.

En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure *ad hoc* et les terrains des zones **2AUxf** seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux et d'aménagement des sites.

Niveau dans l'armature urbaine PLUi	Surfaces inscrites hors T0 (ha)	
	2AUx	2AUxf
Pôle pluricommunal	12,7	16,5
Pôle secondaire	0,0	13,5
Villages relais	12,1	84,1
Autres villages	6,8	232,1
Total Pays Rhin-Brisach	31,5	346,1

7. Comparaison et évolution des principales dispositions du PLUi avec celles des documents d'urbanisme précédents

7.1. Les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi

Le tableau suivant liste les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi :

Commune	Document	Commentaire
Algolsheim	POS	
Appenwihr	POS	
Artzenheim	PLU	Grenelle
Balgau	PLU	SRU
Baltzenheim	POS	
Biesheim	PLU	SRU
Blodelsheim	PLU	SRU
Dessenheim	POS	
Durrenentzen	POS	
Fessenheim	PLU	Grenelle
Geiswasser	PLU	SRU
Heiteren	POS	
Hettenschlag	POS	Partiel (zones NC et ND)
Hirtzfelden	POS	
Kunheim	POS	
Logelheim	POS	
Munchhouse	RNU	
Nambsheim	PLU	Grenelle
Neuf-Brisach	PLU	SRU
Obersaasheim	POS	
Roggenhouse	PLU	SRU
Rumersheim-le-Haut	POS	
Rustenhart	PLU	SRU
Urschenheim	PLU	Grenelle
Vogelgrun	POS	
Volgelsheim	PLU	Grenelle
Weckolsheim	PLU	SRU
Widensolen	PLU	Grenelle
Wolgantzen	PLU	Grenelle

7.2. L'évolution du zonage

Le document « 1.d.1. Atlas d'évolution des zonages par rapport aux documents antérieurs » présente pour chaque commune une cartographie permettant de comparer l'évolution du zonage PLUi par rapport aux documents antérieurs.







Sont exclues de l'analyse la commune de Munchouse et la partie urbaine de Hettenschlag qui étaient au RNU.

7.2.1. Comment lire les cartographies d'évolution

Les cartographies d'évolution du zonage présentent une légende de ce type :

	Zonage PLUi projet
Zonage Ancien DU - U	
	Projet PLU - AU
	Projet PLU - A ou N
Zonage Ancien DU - NA ou AU	
	Projet PLU - U
	Projet PLU - A ou N
Zonage Ancien DU - A ou N	
	Projet PLU - U
	Projet PLU - AU

Cette légende et les cartes associées se lisent de la manière suivante :

	En rose sont représentées les parcelles anciennement U classées en zones AU dans le PLUi. U (ancien) → AU (PLUi)
	En rouge sont représentées les parcelles anciennement U classées en zones A ou N dans le PLUi. U (ancien) → A ou N (PLUi)
	En jaune sont représentées les parcelles anciennement NA/AU classées en zones U dans le PLUi. NA/AU (ancien) → U (PLUi)
	En orange sont représentées les parcelles anciennement NA/AU classées en zones A ou N dans le PLUi. NA/AU (ancien) → A ou N (PLUi)
	En vert clair sont représentées les parcelles anciennement NC/A ou ND/N classées en zones U dans le PLUi. NC/A ou ND/N (ancien) → U (PLUi)
	En vert foncé sont représentées les parcelles anciennement NC/A ou ND/N classées en zones AU dans le PLUi. NC/A ou ND/N (ancien) → AU (PLUi)

7.2.2. Résultats chiffrés et logiques de reclassification par grand type de zonages

7.2.2.1. L'évolution des zones U des documents antérieurs

Évolution des zones classées en U dans les documents antérieurs :

	Zones U	Surfaces (ha)	Part
Restées en U	U	2 679,4	85,1%
Reclassées en	1AUa	15,2	0,5%
	2AUa	9,4	0,3%
	1AUx	1,0	0,0%
	2AUx	0,3	0,0%
	2AUxf	327,4	10,4%
	2AUe	5,9	0,2%
	A	48,8	1,6%
	N	60,4	1,9%
	Total	3 147,8	100,0%

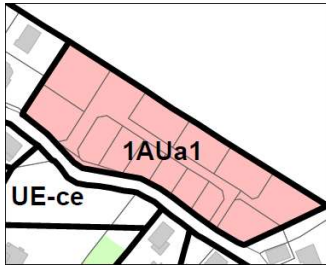
Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones urbaines des documents antérieurs.

Les principaux enseignements à retirer de ces résultats sont les suivants :

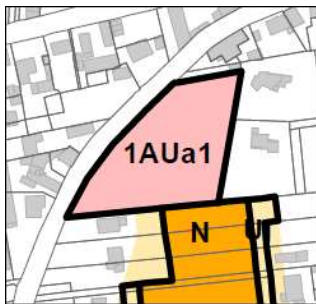
- La grande majorité des zones classées en U dans les documents antérieurs restent classées en U dans le PLUi (85,1%).
- 10,4% des zones classées en U dans les documents antérieurs ont été reversées en zone 2AUxf. Il s'agit des secteurs des zones EcoRhena et ZIP Nord sur lesquels de études environnementales et des études d'aménagement sont en cours. En fonction des rendus de ces études, notamment de la démarche ERC, le PLUi sera adapté par une procédure *ad hoc* et les terrains de la zone 2AUxf seront reclassés dans les zonages correspondant.
- 48,8 ha et 60,4 ha de zones classées en U dans les documents antérieurs ont été reclassés respectivement en zone A et en zone N. Ces 109,2 ha de zones U reclassés en zones A et N témoignent de l'important effort de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain consenti par le territoire.
- 15,2 ha et 9,4 ha de zones classées en U dans les documents antérieurs ont été reclassés respectivement en 1AUa et 2AUa. Ces évolutions illustrent la volonté de mieux organiser le développement urbain et de modérer la consommation foncière.

Les zones U reversées en AU correspondent à des secteurs à vocation d'habitat, à vocation économique, à vocation d'équipements publics ou touristiques pour lesquelles il a été jugé préférable :

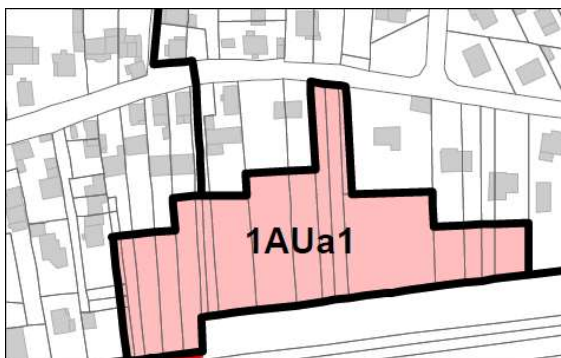
- Soit d'imposer la mise en place d'un aménagement d'ensemble en 1AUa (pour l'habitat) qui au vu de la taille permettra une urbanisation plus cohérente, exemples :



Secteur 1AUa1 à Geiswasser (petit secteur d'extension linéaire)

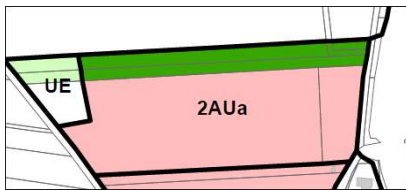


Secteur 1AUa1 à Heiteren (dent-creuse)

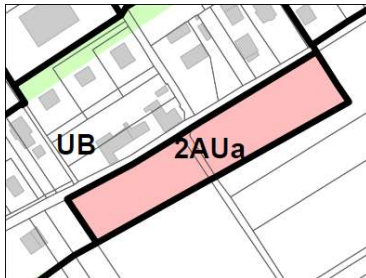


Secteur 1AUa1 à Hirtzfelden (secteur d'extension de second ou troisième rang)

- Soit de classer des terrains en 2AUa afin d'avoir des solutions éventuelles pour des besoins complémentaires en imposant à terme des aménagements d'ensemble cohérents, dès lors que les conditions d'ouvertures à l'urbanisation sont remplies, exemples :



Secteur 2AUa à Baltzenheim

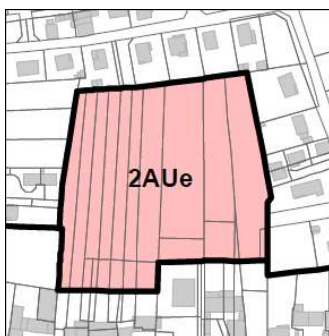


Secteur 2AUa à Biesheim, qui nécessitera le renforcement de l'aménagement de la route existence (ER à réaliser)



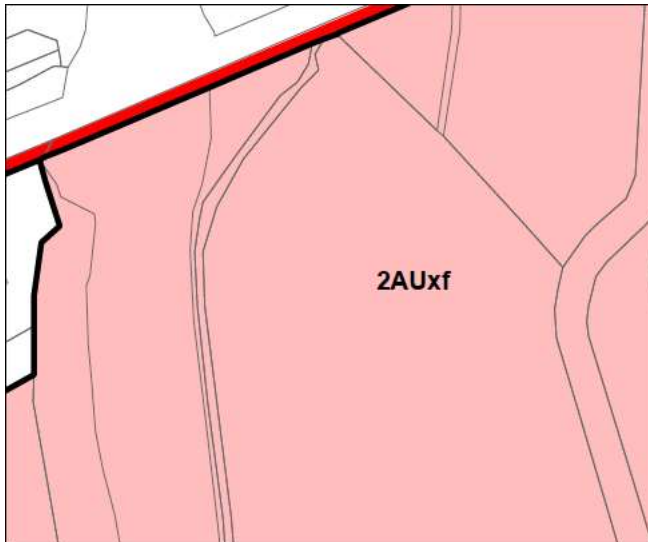
Secteur 2AUa à Geiswasser

- Soit de phaser le développement dans le temps afin de répondre progressivement aux besoins du territoire, dès qu'une maîtrise ou une organisation foncière y est assurée :



Secteur 2AUe à Biesheim (dent-croix interurbaine vouée à la réalisation d'équipements)

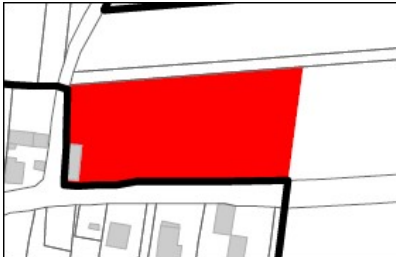
- On notera également que les terrains de la seconde phase de la ZAC BNHG/EcoRhena et de la ZAC VVBK/ZIP Nord ont été reversés des zones U vers les secteurs 2AUxf. Il s'agit des secteurs des zones EcoRhena et ZIP Nord sur lesquels de études environnementales et des études d'aménagement sont en cours. En fonction des rendus de ces études, notamment de la démarche ERC, le PLUi sera adapté par une procédure *ad hoc* et les terrains de la zone 2AUxf seront reclassés dans les zonages correspondant. :



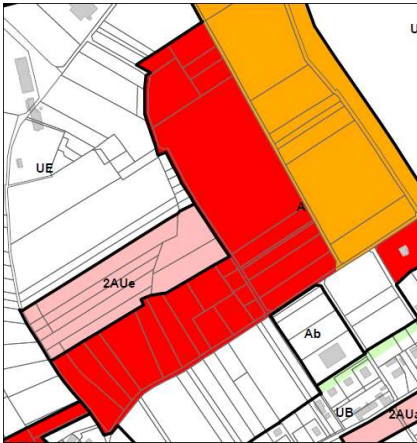
Secteur 2AUxf à Baltzenheim

Les zones U reversées en A ou N correspondent à différents cas de figures, pour lesquels il a été jugé préférable de mettre en avant le caractère agricole ou naturel des espaces, ou pour lesquels des secteurs à constructibilité limitée sont suffisants pour répondre aux besoins :

- Exemples de zones U reversées en zones agricole A stricte afin de préserver les terres agricoles et de modérer la consommation foncière urbaine :

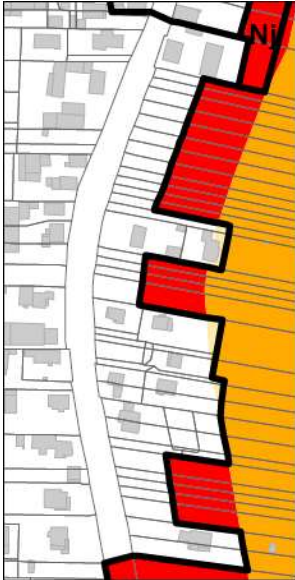


Appenwihr, terres agricoles le long de la RD1(avec présence d'un hangar)



Biesheim, terres agricoles à l'Est et au Sud de la plaine sportive et de loisirs existantes et/ou à renforcer dans le temps

- Exemples de zones U reversées en zones A ou N (principalement A) car les zones U des documents antérieurs présentaient des profondeurs constructibles trop généreuses à justifier, ou pour y permettre des aménagements cohérents (en termes d'accès et de desserte notamment) et trop importantes au regard des 30 mètres considérés par le SCoT :



Balgau, Route de Bâle (75 mètres de profondeur)



Biesheim, Route nationale (fonds de parcelle en 2 ou 3^{ème} rangs)



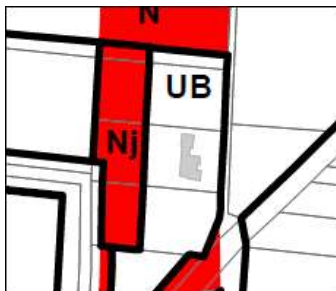
Durrenentzen, Rue du Rhin (profondeur difficile à desservir/aménager)

- Exemple de zones U reversées en zones naturelle N stricte afin de préserver le caractère naturel et/ou paysager des sites et de modérer la consommation foncière :

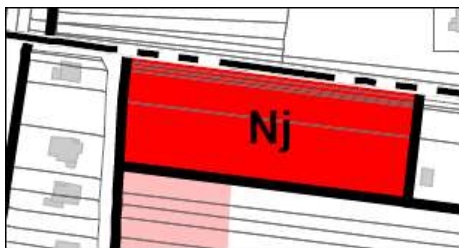


Biesheim, Le Giessen et ses berges

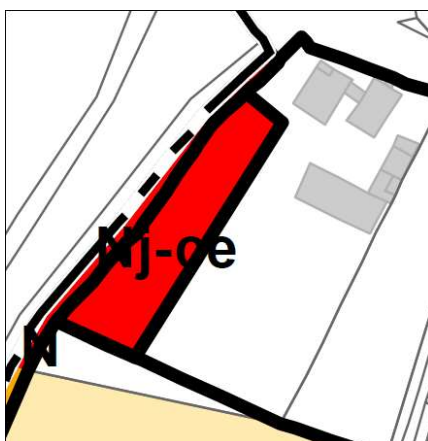
- Exemples de zones U reversées en zones de jardin Nj afin de préserver la vocation de jardins de ces secteurs et permettre la constructibilité d'abris nécessaires à l'entretien desdits jardins :



Jardin à Artzenheim



Secteur de jardins à Fessenheim



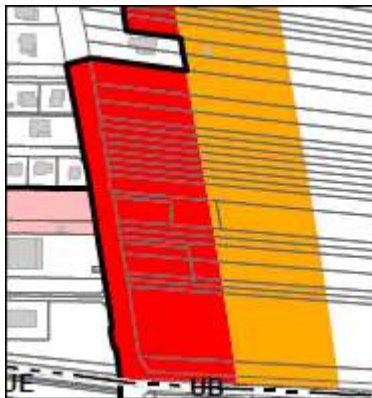
Jardin à Geiswasser

- Exemple de zones U reversées en zones A ou N (principalement A) car les logements en question ont fait l'objet d'un repérage en tant que logements isolés en zones A ou N. Il s'agit ici de définir des droits clairs pour ces logements isolés (souvent anciens, voire antérieurs aux documents d'urbanisme) tout en luttant contre le mitage des espaces naturels ou agricoles :

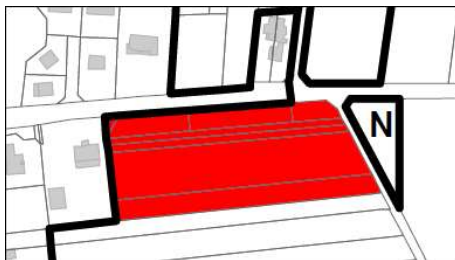


Logement isolé en zone N à Artzenheim

- Exemples de zones U reversées en zones A car les zones U des documents antérieurs étaient trop déconnectés des tissus urbains existants, ou ne répondaient plus aux critères actuels des zones urbaines (vastes zones vides et sous-équipées, voire non-équipée, secteurs nécessitant d'importants redécoupages parcellaires, urbanisation linéaire le long des voies, etc.). La plupart de ces secteurs s'avèrent être en fait des terres agricoles à préserver :



Urbanisation linéaire sur des terres agricoles le long de route de Bâle à Balgau

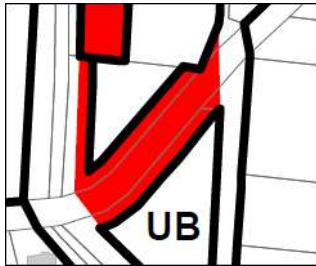


Urbanisation linéaire sur des terres agricoles le long de la rue du Moulin à Fessenheim

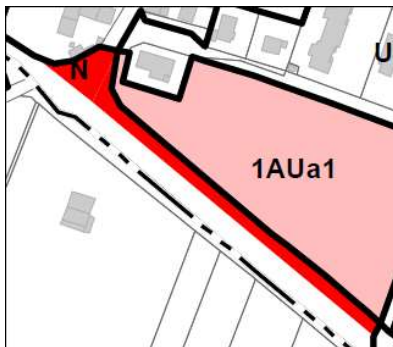
- Exemples de zones U reversées en zones A ou N (principalement A) car les terrains en question correspondent à des emprises publiques (voiries, canaux, etc.) et n'appellent pas de besoins constructifs particuliers :



Rond-point RD415 à Volgelsheim



RD3 à Artzenheim

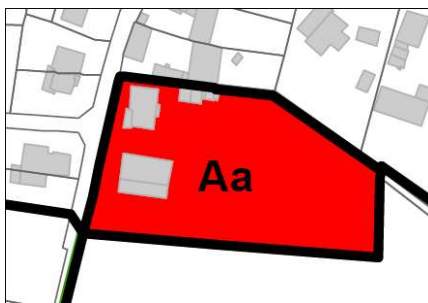


RD9.2 à Baltzenheim

- Exemples de zones U reversées en secteurs agricoles constructibles car les propriétés en question correspondent à des exploitations agricoles en activité, qui ont de fait davantage leur place au sein de ces secteurs spécialisés (notamment pour éviter les conflits d'usage en interdisant les changements de destination) :



Exploitation agricole à Hirtzfelden

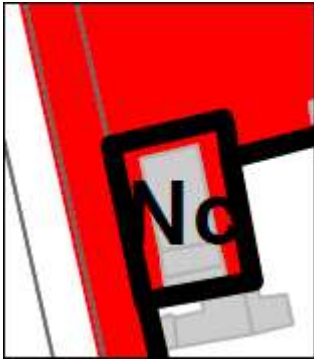


Exploitation agricole à Nambenheim



Exploitation agricole à Rustenhart

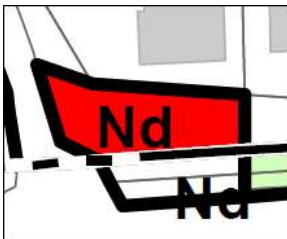
- Exemples de zones U reversées au sein de secteurs naturels à constructibilité limitée, dont les réglementations sont suffisantes pour répondre aux besoins tout en préservant les caractères des sites :



Abri de chasse à Hirtzfelden



Abri de pêche à Urschenheim



Bassin d'orage à Volgelsheim

NB : Les exemple listés ci-dessus ne sont pas exhaustifs, mais illustratifs des choix opérés. D'autres cas de figure de changement de zonage existent ponctuellement. Il s'agit alors d'adaptation mineures (ex : tenir compte du parcellaire, adaptation à l'occupation du sol effective, prise en compte de périmètres de contraintes ou protection, etc.)

7.2.2.2. L'évolution des zones NA/AU des documents antérieurs

Évolution des zones classées en NA/AU dans les documents antérieurs :

	Zones NA/AU	Surfaces (ha)	Part
Restées en	AU	174,3	37,3%
Reclassées en	UA	1,5	0,3%
	UB	91,6	19,6%
	UC	0,4	0,1%
	UE	9,5	2,0%
	UFe	22,3	4,8%
	UX	4,6	1,0%
	Uj	0,4	0,1%
	A	146,1	31,3%
	N	16,8	3,6%
	Total		467,4

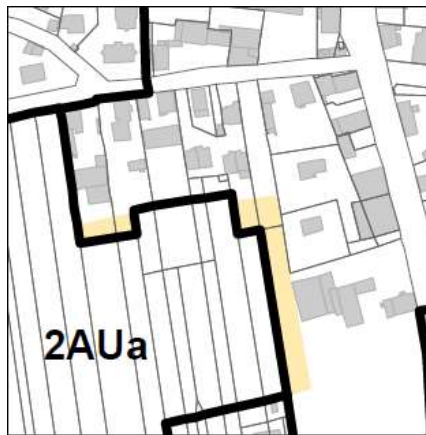
Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones à urbaniser des documents antérieurs.

Les principaux enseignements à retirer de ces résultats sont les suivants :

- 62,7% des zones NA/AU ont vu leurs classements évoluer, soit pour tenir compte d'un aménagement achevé, soit au contraire pour déclasser une zone dont l'option d'urbanisation n'a pas été retenue au PLUi.
- 91,6 ha de zones NA/AU ont été reversés en UB suite à l'urbanisation des secteurs en question et au transfert des réseaux aux collectivités.
- 146,1 ha de zones NA/AU ont été reversés en zone A et 16,8 ha en zones N, ce qui illustre les importants efforts de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain opérés sur le territoire.

Les exemples suivants présentent différents cas de figure pour lesquels il a été jugé préférable de reverser les zones NA/AU en zones urbaines :

- Exemples de zones NA/AU reversées en zones UA afin de tenir compte des unités foncières et des unités fonctionnelles des constructions. Il s'agit ici d'adaptations marginales des zonages :

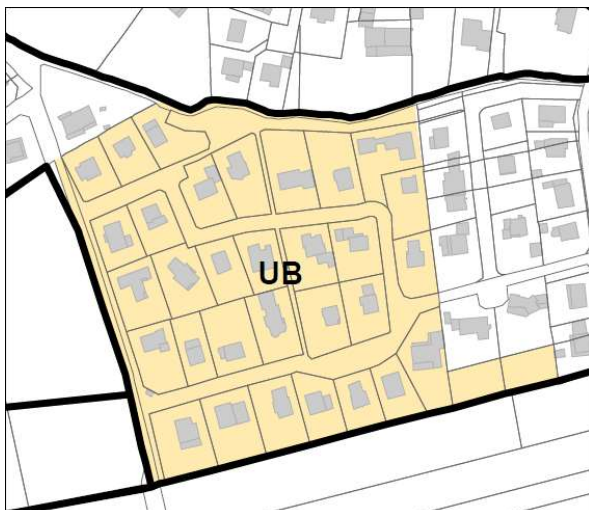


Fessenheim, rue de la Harth



Logelheim, rue d'Appenwihr (secteur où une OAP sectorielle plus large a été élaborée)

- Exemples de zones NA/AU reversées en UB pour tenir compte d'opérations d'aménagement réalisées (avec transfert des VRD) :

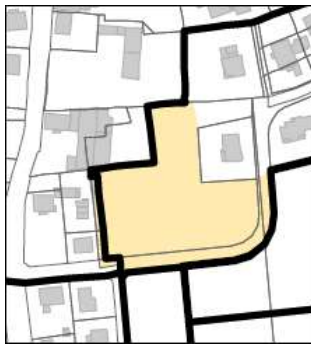


Algolsheim, rue de Cancon

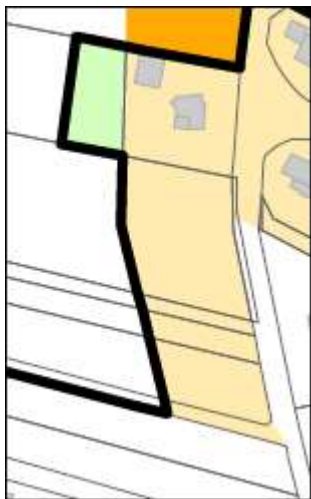


Biesheim, rue des Romains

- Exemples de zones NA/AU reversées en UB car les terrains sont équipés et correspondent à la définition actuelle des zones urbaines du code de l'urbanisme :



Algolsheim, rue du Roseau



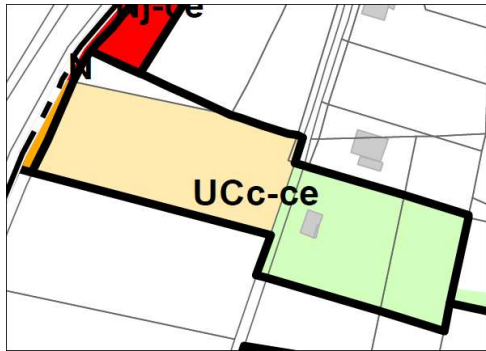
Durrenentzen, rue des Blés

- Exemples de zones NA/AU reversées en UB en application de la méthodologie d'élaboration du T0. Il s'agit de fonds de parcelles qui correspondent aux parties urbanisées du T0 :



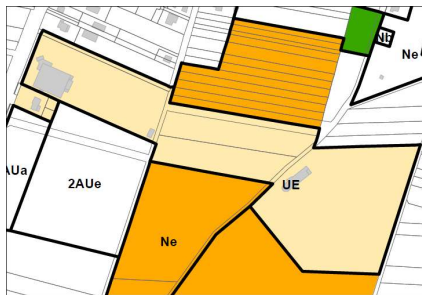
Fessenheim, rue de la Harth

- Exemple de zones NA/AU reversées en UC car les terrains correspondent à des activités de loisirs/tourisme existantes ou réalisées dans le cadre des documents d'urbanisme antérieurs :



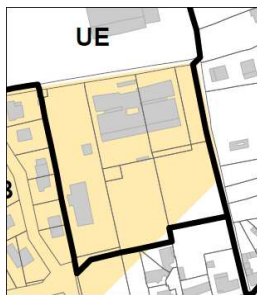
Camping de Geiswasser

- Exemple de zones NA/AU reversées en UE car les terrains correspondent à des équipements publics existants ou réalisés dans le cadre des documents d'urbanisme antérieurs :



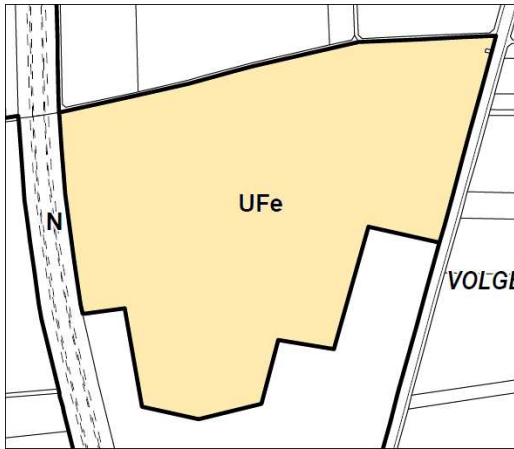
Blodelsheim

Salle des fêtes et équipements sportifs à



École primaire réalisée en 2014 à Hirtzfelden

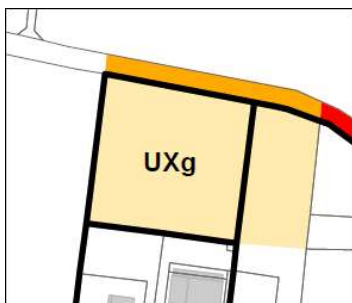
- Cas particulier du secteur 1AUXa de Volgelsheim (environ 22 ha), prévu pour de l'activités économique dans le PLU et qui est reclassé en secteur UFe afin d'accueillir un projet de production d'énergie renouvelable :



militaires

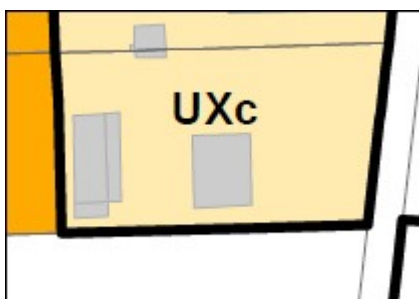
Volgelsheim, ancien terrain de manœuvres

- Exemple de zones NA/AU reversées en UX car les terrains correspondent à des zones d'activités économiques existantes ou réalisés dans le cadre des documents d'urbanisme antérieurs ou à des projets économiques engagés (cas de Namsheim) :

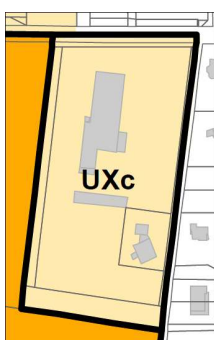


territoire

Namsheim, projet engagé pour une entreprise du

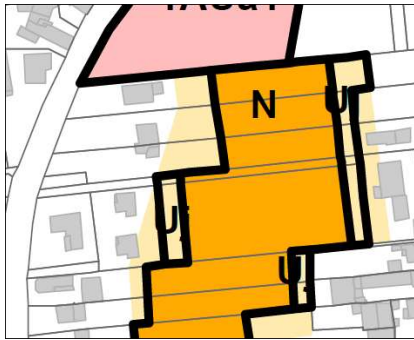


Obersaasheim, zone artisanale existante

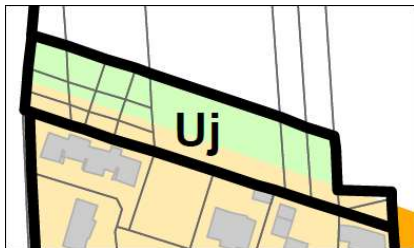


Rumersheim-le-Haut, zone artisanale réalisée dans le cadre du POS

- Exemples de zones NA/AU reversées en zones Uj afin de tenir compte des fonctions de jardins privatifs récréatifs des terrains (avec notamment des piscines existantes dans certains secteurs). Il s'agit ici d'adaptations marginales des zonages :



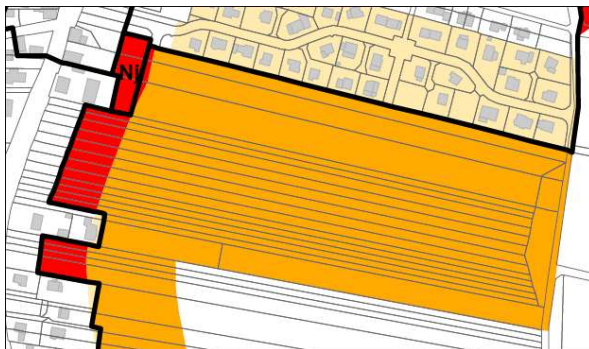
Secteurs Uj à Heiteren



Secteur Uj à Vogelgrun

Les exemples suivants présentent différents cas de figure pour lesquels il a été jugé préférable de reverser les zones NA/AU en zones agricoles.

- Exemples de zones NA/AU reversées en zones agricole A stricte afin de préserver les terres agricoles et de modérer la consommation foncière :

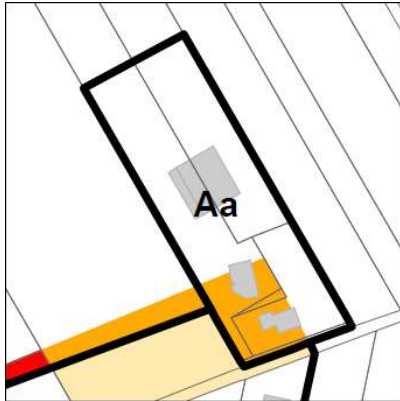


Terres agricoles à Balgau



Terres agricoles à Biesheim

- Exemples de zones NA/AU reversées en zones agricole A constructibles afin de tenir compte d'exploitations agricoles existantes ou de projets agricoles annoncés dans le cadre de la concertation :

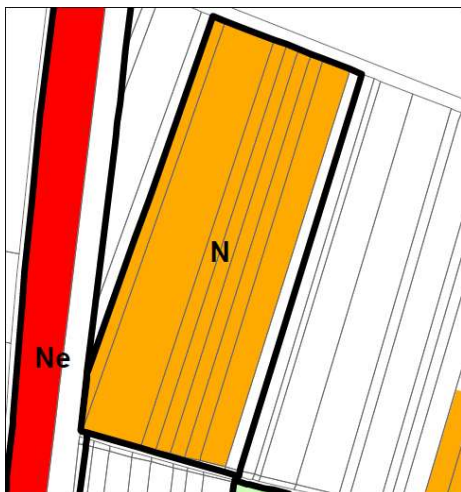


Exploitation agricole existante à Durrenentzen



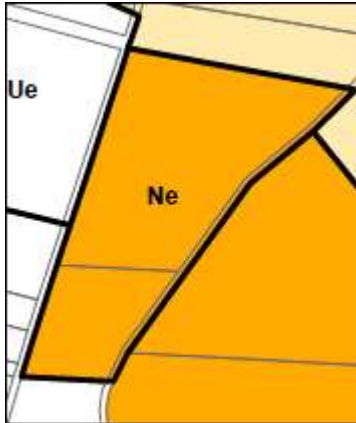
Projet agricole annoncé à Hirtzfelden

- Exemple de zones NA/AU reversées en zone naturelle N stricte afin de préserver le caractère naturel et/ou paysager des sites et de modérer la consommation foncière :

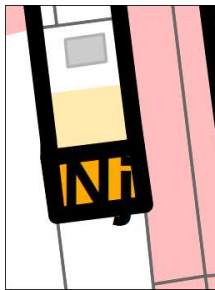


Blodelsheim, rue du Calvaire

- Exemples de zones NA/AU reversées au sein de secteurs naturels à constructibilité limitée, dont les réglementations sont suffisantes pour répondre aux besoins, tout en préservant les caractères des sites :



Parc public à Blodelsheim reversé en Ne



Ponctuellement des secteurs de jardins sans piscines ont été reversés en Nj (ici Fessenheim, rue de la Harth)

NB : Les exemples listés ci-dessus ne sont pas exhaustifs, mais illustratifs des choix opérés. D'autres cas de figure de changement de zonage existent ponctuellement. Il s'agit alors d'adaptations mineures (ex : tenir compte du parcellaire, adaptation à l'occupation du sol effective, prise en compte de périmètres de contraintes ou protection, etc.).

7.2.2.3. L'évolution des zones NC/A des documents antérieurs

Évolution des zones classées en NC/A dans les documents antérieurs :

	Zones NC/A	Surfaces (ha)	Part
Restées en	NC/A	18 723,7	95,8%
Reclassées en	N	717,6	3,7%
	UA	0,4	0,002%
	UB	14,9	0,076%
	UC	5,2	0,027%
	UE	20,9	0,107%
	UFe	9,9	0,051%
	UX	5,6	0,028%
	Uj	2,9	0,015%
	1AUa	9,5	0,048%
	2AUa	6,9	0,035%
	2AUb	0,3	0,001%
	2AUe	0,3	0,001%
	2AUx	11,8	0,060%
	2AUxf	17,7	0,091%
Total		19 547,4	100,0%

Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones agricoles des documents antérieurs.

Les principaux enseignements à retirer de ces résultats sont les suivants :

- Près de 96% des zones classées en NC/A dans les documents antérieurs conservent leur classement en zone agricole.
- 3,7% des zones classées en NC/A dans les documents antérieurs sont reversés en zone naturelle afin de mieux prendre en compte l'occupation du sol effective et/ou le contexte territorial proche.
- Moins de 0,6% des zones classées en NC/A dans les documents antérieurs sont reversées en zones U ou AU, ce qui illustre les efforts de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Les exemples suivants présentent différents cas de figure pour lesquels il a été jugé préférable de reverser les zones NC/A en zones urbaines (elles sont teintées en vert sur les illustrations) :

- Exemple de zones NC/A reversées en zones UA afin de tenir compte des unités foncières et des unités fonctionnelles des constructions. Il s'agit ici d'adaptations marginales des zonages :

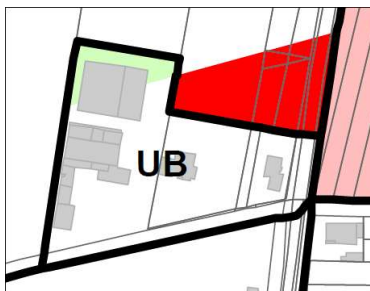


Fond d'unité fonctionnelle à Artzenheim

- Exemple de zones NC/A reversées en zones UB afin de tenir compte des unités foncières et des unités fonctionnelles des constructions. Il s'agit ici d'adaptations marginales des zonages :

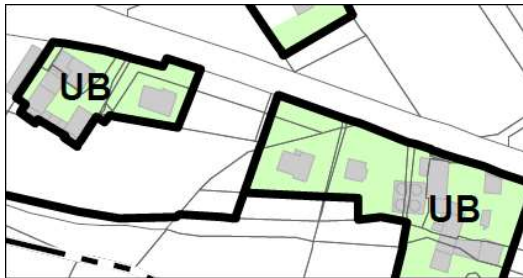


Unité fonctionnelle à Durrenentzen



Exemple d'un bâtiment qui été « coupé en deux » par la limite de l'ancien document d'urbanisme

- Exemple de zones NC/A reversées en zones UB afin de prendre en compte des hameaux isolés et des écarts urbains, qui ne correspondent pas à la définition des zones agricoles. Il s'agit ici de lutter contre le mitage en zonant de façon stricte les secteurs en question :



Biesheim, le long de la RD 29

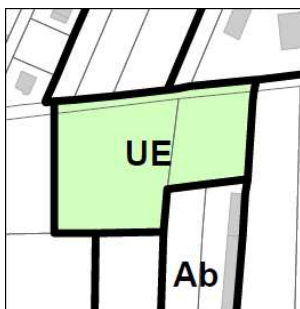


Kunheim, rue des Alouettes (NB dans le POS, type de zonage abandonné par le code de l'urbanisme actuel)

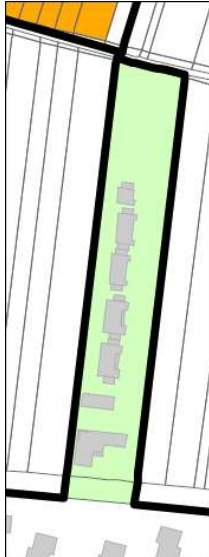
- Exemple de zones NC/A reversées en UE car les terrains correspondent à des équipements publics existants et à la définition de la zone U selon le code de l'urbanisme :



Terrains de sports et salles communales à Algolsheim

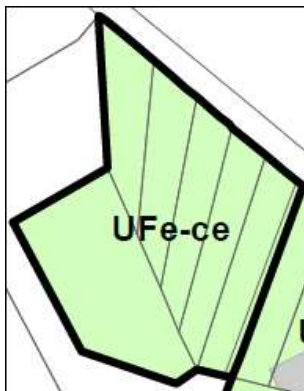


Bassin d'orage/STEP à Balgau



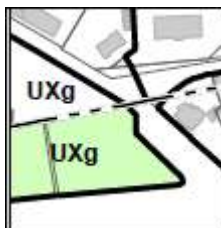
Réalisation de la Gendarmerie Nationale de Blodelsheim

- Exemple de zones NC/A reversées en UFe. Il s'agit principalement de friches et d'anciens terrains militaires qui présentent un potentiel intéressant pour la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque notamment) :

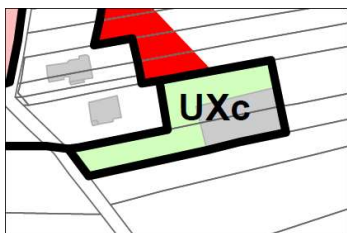


Friche à Kunheim

- Exemple de zones NC/A reversées en zones UX, pour tenir compte des ZA existantes ou d'activités économiques existantes incompatibles avec un classement agricole :



Terrains reversés en UXg à Algolsheim pour optimiser l'organisation des ZA existantes situées de part et d'autre de limite communale entre Volgelsheim et Algolsheim (les terrains sont situés entre la ZA existante et la RD 415).



Terrains reversés en UXc à Hirtzfelden, correspondant à une activité économique existante incompatible avec un classement agricole.

- Exemples de zones NC/A reversées en zones Uj afin de tenir compte des fonctions de jardins privés récréatifs des terrains (avec notamment des piscines existantes dans certains secteurs). Il s'agit ici d'adaptations marginales des zonages :

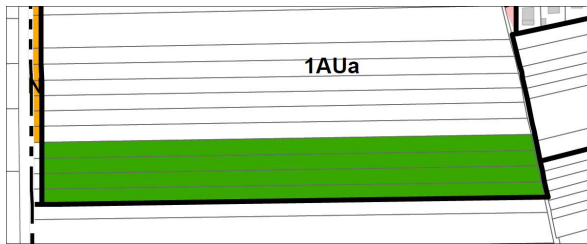


Secteurs Uj à Blodelsheim (avec piscines existantes)



Secteurs Uj à Blodelsheim (avec abris de jardin et piscines existants)

- Exemples de zones NC/A reversées en 1AUa pour répondre aux besoins fonciers issus des projections démographiques et/ou favoriser un aménagement cohérent :



Biesheim, zone 1AUa au Sud

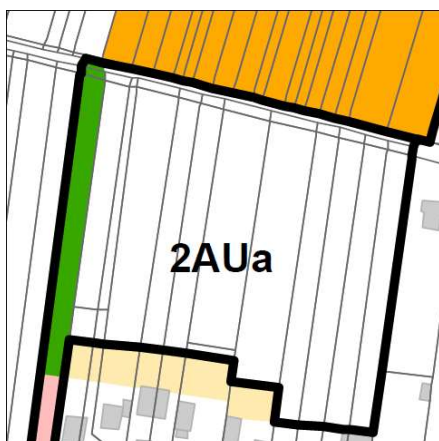


Blodelsheim, zone 1AUa rue de la Carrière

- Exemples de zones NC/A reversées en 2AUa pour conforter l'emprise d'une réserve foncière à vocation principale d'habitat :

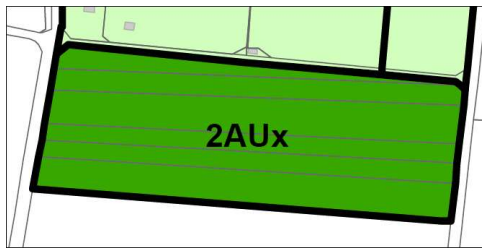


Baltzenheim

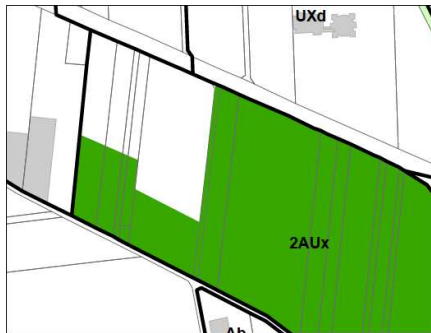


Blodelsheim

- Exemples de zones NC/A reversées en 2AUx pour conforter/développer des zones d'activités à terme (zone d'urbanisation différée) :



Zone 2AUx au Sud de la zone existante à Heiteren



2AUx en continuité de la ZA existante à Wolfgantzen

NB : Les exemple listés ci-dessus ne sont pas exhaustifs, mais illustratifs des choix opérés. D'autres cas de figure de changement de zonage existent ponctuellement. Il s'agit alors d'adaptation mineures (ex : tenir compte du parcellaire, adaptation à l'occupation du sol effective, prise en compte de périmètres de contraintes ou protection, etc.).

7.2.2.4. L'évolution des zones ND/N des documents antérieurs

Évolution des zones classées en ND/N dans les documents antérieurs :

	Zones ND/N	Surfaces (ha)	Part
Restées en	N	8 549,3	88,687%
Reclassées en	A	356,9	3,703%
	UA	0,1	0,001%
	UB	1,1	0,012%
	UC	65,5	0,679%
	UE	30,7	0,318%
	UFc	538,4	5,585%
	UFe	77,4	0,803%
	UX	8,7	0,090%
	2AUa	0,0	0,000%
	2AUc	1,3	0,013%
	2AUxf	10,5	0,109%
	Total		9 639,9

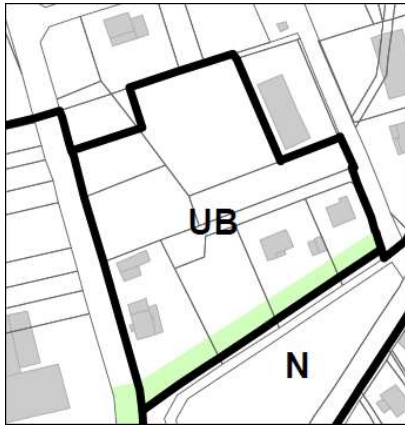
Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones agricoles des documents antérieurs.

Les principaux enseignements à retirer de ces résultats sont les suivants :

- Près de 89% des zones classées en ND/N dans les documents antérieurs conservent leur classement en zone naturelle.
- 3,7% des zones classées en ND/N dans les documents antérieurs sont reversés en zone agricole afin de mieux prendre en compte l'occupation du sol effective (entités agricoles, système d'irrigation notamment).
- 6,4% des zones classées en ND/N dans les documents antérieurs sont reversés au sein de la UF qui n'avait pas d'équivalent dans les documents antérieurs. Sur ces 6,4%, 5,6% correspondent à l'emprise du Grand Canal d'Alsace. Il s'agit ici d'un changement de zonage purement technique : un zonage U correspondant davantage à la réalité et aux possibilités d'aménagement (contraintes et limitées)
- Moins de 1,2% des zones classées en ND/N dans les documents antérieurs sont reversées en zones U (hors UF) ou AU, essentiellement pour tenir compte au mieux de la réalité effective.

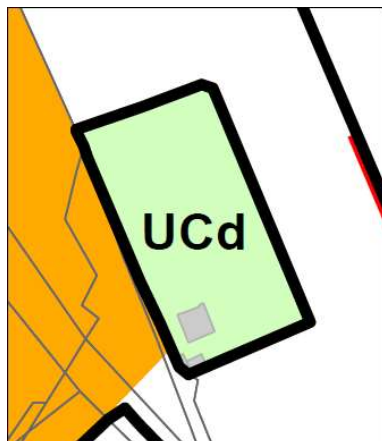
Les exemples suivants présentent différents cas de figure pour lesquels il a été jugé préférable de reverser les zones ND/N en zones urbaines :

- Exemple de zones ND/N reversées en zones UB afin de tenir compte des unités foncières et des unités fonctionnelles des constructions. Il s'agit ici d'adaptations marginales des zonages :

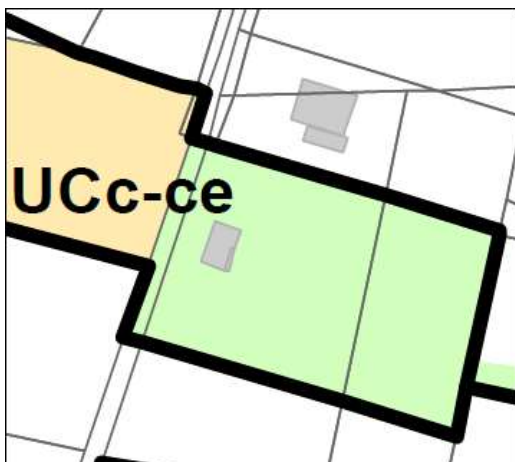


Fonds de parcelle à Algolsheim

- Exemple de zones ND/N reversées en zones UC afin de tenir compte de secteurs de loisirs/tourisme existants :

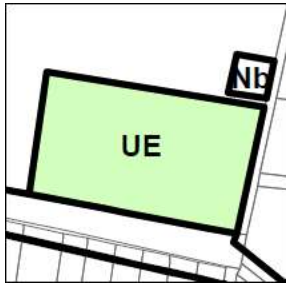


Port de plaisance à Biesheim



Camping de Geiswasser

- Exemple de zone ND/N pour la réalisation d'équipements sportifs, reversée en UE toujours pour tenir compte d'équipements existants ou réaliser des équipements sportifs. Le changement d'affectation est purement technique, la vocation reste la même cependant on prend en compte le fait que les terrains correspondent à la définition de la zone U du code d'urbanisme.



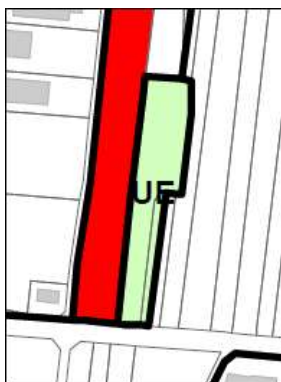
Terrain de sport existant à Artzenheim

- Exemple de zones ND/N reversées en zones U car les terrains en question correspondent à des emprises publiques (voiries, canaux, etc.) et n'appellent pas de besoins constructifs particuliers :

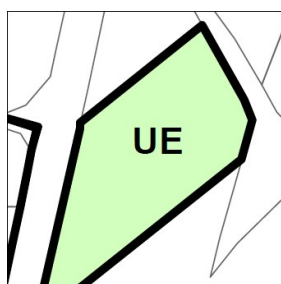


RD 1.3 à Algolsheim (reclassé en UX)

- Exemple de zones ND/N reversées en zones UE car les terrains en question correspondent à des emprises publiques ou à des installations publiques :

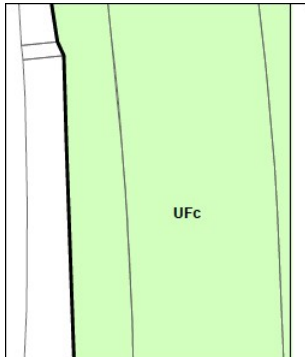


Emprise de l'ancienne gare de Blodelsheim dont les quais existent toujours

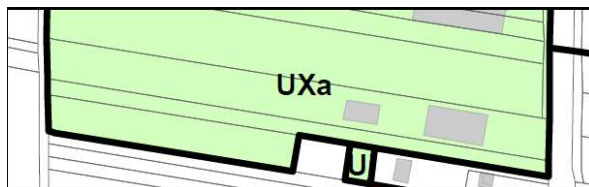


Groupe électrogène de VNF, Geiswasser

- Le Grand Canal d'Alsace était auparavant classé en ND/N dans la plupart des documents d'urbanisme antérieurs. Dans le PLUi il a été reversé dans le secteur UFc qui lui est spécifique. Ce classement en zone UFc s'explique par le fait que le Canal et ses berges sont entièrement artificiels, et par la nécessité d'autoriser les travaux visant à assurer le maintien et la sécurisation de la navigabilité fluviale :

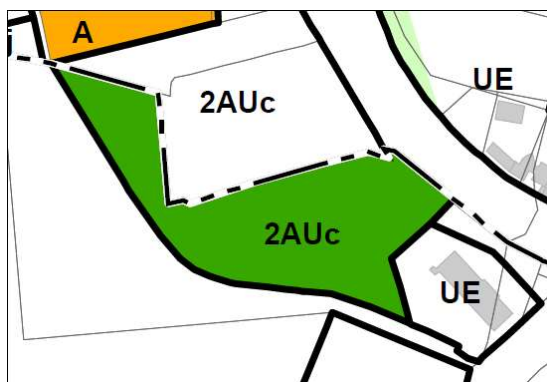


- Cas particulier d'un site d'activités existant de Blodelsheim qui était classée dans un secteur N spécifique dans le document d'urbanisme antérieur :



Blodelsheim, site d'activité existant

- Cas particulier de la zone 2AUc conservée pour la réalisation d'une future halte nautique sur l'ancien Canal du Rhône au Rhin :



2AUc entre Neuf-Brisach et Volgelsheim

NB : Les exemples listés ci-dessus ne sont pas exhaustifs, mais illustratifs des choix opérés. D'autres cas de figure de changement de zonage existent ponctuellement. Il s'agit alors d'adaptations mineures (ex : tenir compte du parcellaire, adaptation à l'occupation du sol effective, prise en compte de périmètres de contraintes ou protection, etc.).

7.2.3. Résultats chiffrés globaux

7.2.3.1. Le cas spécifique de la zone UF

La zone **UF** du PLUi regroupe les infrastructures et équipements principaux en matière de transport par voie navigable et de production, distribution et transport d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable.

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

- **UFc** : correspond à l'emprise du Grand Canal d'Alsace et ses berges.
- **UFe** : correspond aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques).

Le secteur UFe comprend le sous-secteur UFe1 qui correspond principalement à la centrale nucléaire et aux réserves foncières de la centrale

Les secteurs UFc et UFe délimités au PLUi ont été créés spécifiquement et n'ont pas d'équivalent comparable dans les documents d'urbanisme antérieurs.

Le secteur UFc correspond au Grand Canal d'Alsace, les secteurs UFe correspondant à des friches (pour la plupart militaires) ou aux sites existants de production d'énergie.

Ainsi, les secteurs UFc et UFe correspondent bien à des sites artificialisés répondant à la logique de classement en zone U.

N'ayant pas d'équivalent comparable dans les documents d'urbanisme antérieurs, il est préférable de les traiter séparément pour ne pas fausser les résultats globaux.

Classements antérieurs des secteurs classés en UFc dans le PLUi :

	Secteurs UFc	Surfaces (ha)	Part
Précédemment classés en	UX/UE	126,1	19,0%
	N	538,4	81,0%
	Total	664,5	100,0%

Ainsi, la majeure partie du Grand Canal d'Alsace était classée en N dans les documents antérieurs. Dans le PLUi il a été reversé dans le secteur UFc qui lui est spécifique.

Ce classement en secteur UFc s'explique par le fait que le Canal et ses berges sont entièrement artificiels, et par la nécessité d'autoriser les travaux visant à assurer le maintien et la sécurisation de la navigabilité fluviale.

Classements antérieurs des secteurs classés en UFe dans le PLUi :

	Secteurs UFe	Surfaces (ha)	Part
Précédemment classés en	UX/UE	229,7	67,7%
	IAUXa	22,3	6,6%
	A	8,4	2,5%
	N	78,9	23,3%
	Total	339,2	100,0%

Les friches et terrains intéressants pour le développement d'énergies renouvelables sur le territoire étaient en majeure partie déjà classés en zones urbaines dans le PLUi. Afin de préciser la vocation que la collectivité envisage pour ces sites le secteur UFe spécifique a été créé.

7.2.3.2. Tableau de comparaison globale

Le tableau suivant permet de synthétiser les surfaces inscrites dans le PLUi par rapport aux surfaces des documents antérieurs (la zone UF étant exclue), changements d'affectations illustrés et explicités ci-dessus.

	PLUi		Docs. Antérieurs		Delta (ha)
	Surf. (ha)	%	Surf. (ha)	%	
Zones déjà équipées					
U habitat	1 465,2	4,61%	1 448,5	4,56%	16,7
U loisirs/tourisme	75,5	0,24%	30,8	0,10%	44,7
U équipements publics	183,6	0,58%	96,2	0,30%	87,4
U économie	859,7	2,70%	1 226,4	3,86%	-366,7
U jardins	3,6	0,01%	1,3	0,00%	2,3
Sous-total	2 587,6	8,14%	2 803,2	8,82%	-215,6

Zones d'urbanisation immédiate					
Extensions habitat	102,6	0,32%	210,0	0,66%	-107,4
Extensions loisirs/tourisme	0,0	0,00%	6,4	0,02%	-6,4
Extensions économie	8,4	0,03%	42,9	0,13%	-34,5
Sous-total	111,0	0,35%	259,3	0,82%	-148,3

Zones d'urbanisation différée					
Réserve habitat	81,1	0,25%	152,0	0,48%	-70,9
Réserve loisirs/tourisme	2,5	0,01%	0,0	0,00%	2,5
Réserves équipements publics	8,6	0,03%	16,4	0,05%	-7,8
Réserves économie	32,6	0,10%	2,7	0,01%	29,9
Zone 2AUxf ERC	355,6	1,12%	Sans équivalent		355,6
Sous-total	480,5	1,51%	171,1	0,54%	309,4

Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)					
Zones agricoles	19 275,5	60,62%	19 526,0	61,40%	-250,5
Zones naturelles	9 344,2	29,39%	9 023,5	28,38%	320,7
Sous-total	28 619,7	90,00%	28 549,5	89,78%	70,2

TOTAL GLOBAL	31 798,8	100,0%	31 798,8	100,0%	0,0
---------------------	-----------------	---------------	-----------------	---------------	------------

**Avec l'adaptation du PLUi suite aux résultats des études engagées sur la zone 2AUxf, voire UXf, les surfaces inscrites en zone 2AUxf vont être reclassées dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux et d'aménagement.*

Principaux chiffres de modération de la consommation foncière concernant les zones urbaines :

- Les zones urbaines ont été réduites de plus de 215 ha par rapport aux documents antérieurs. Ce qui témoigne des efforts de modération de la consommation foncière consentis.
- Ce sont notamment plus de 367 ha de zones urbaines à vocation économique qui ont été reclassés dans des zones 2AUxf dans le but de poursuivre les études environnementales et d'aménagement en cours, notamment ERC.
De fait, le PLUi sera amené à être adapté suite aux études environnementales en cours sur les zones 2AUxf, qui verront leurs surfaces réduites davantage par des classements adaptés.
- Une plus juste application des principes de classification du code de l'urbanisme.
- Une meilleure appréhension des affectations réelles du sol.

Principaux chiffres de modération de la consommation foncière concernant les zones d'urbanisation immédiate :

- Les zones d'extension à vocation principale d'habitat ont été réduites d'environ 107 ha. A nouveau ce chiffre illustre les importants efforts de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Principaux chiffres de modération de la consommation foncière concernant les zones d'urbanisation différée :

- Les zones d'urbanisation différée à vocation principale d'habitat ont été réduites de près de 71 ha.

Principaux chiffres de modération de la consommation foncière concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

- Un travail fin d'analyse et d'allers-retours entre les zones naturelles et agricoles a été réalisé pour tenir compte de l'occupation au sol réelle du territoire.
- Le PLUi protège au total 70,2 ha d'espaces naturels, agricole et forestiers en plus par rapport aux documents antérieurs.

7.2.3.3. Classement des parcelles agricoles cultivées

Afin de mesurer l'évolution de la protection des terres agricoles cultivées, le tableau suivant compare le classement des parcelles déclarées dans le registre parcellaire graphique de 2019, le dernier disponible au moment de l'analyse.

Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

Classement des parcelles cultivées déclarées au RPG de 2019

	PLUi		Documents antérieurs		Delta
	Surf. (ha)	%	Surf. (ha)	%	
U	196,9	1,1%	277,3	1,5%	-80,4
AU/NA	244,4	1,3%	242,6	1,3%	1,8
A/NC	17 952,3	96,1%	10 755,9	57,7%	7 196,4
N/ND	279,3	1,5%	7 371,9	39,5%	-7 092,6
Exclu POS	0,0	0,0%	5,1	0,0%	-5,1
Total	18 672,9	100,0%	18 652,8	100,0%	20,1

On notera d'abord une différence de 20 ha entre la surface totale analysée dans le PLUi et dans les documents d'urbanisme précédents. Cette différence négligeable s'explique par des zonages pas totalement superposables (cas de Munchhouse au RNU, Hettenschlag avec un POS partiel, secteurs exclus de plusieurs POS, plans des POS pas totalement superposables, etc.).

Au final, il ressort de cette comparaison que les terres cultivées déclarées au RGP en 2019 sont mieux prises en compte et protégées au sein de la zone agricole du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- 80,4 ha de terres cultivées en moins dans les zones U du PLUi par rapport aux documents antérieurs ;
- 7 092,6 ha de terres cultivées en moins dans les zones N du PLUi par rapport aux documents antérieurs ;
- 7 191,4 ha de terres cultivées en plus dans les zones A du PLUi par rapport aux documents antérieurs.

En conclusion, les documents antérieurs ne classaient en zone agricole que 57,7% des terres cultivées contre 96,1% dans le PLUi.

Cette plus large protection des terres agricoles s'explique par une meilleure prise en compte de l'occupation au sol réelle du territoire (ilots PAC, photographies aériennes, informations issues du diagnostic agricole, etc.).

7.3. L'évolution du règlement écrit

Les documents d'urbanisme antérieurs ont été élaborés à des dates et selon des logiques différentes. Il est difficile de réaliser un travail de comparaison détaillée entre les règlements écrits antérieurs et le règlement du PLUi. Les développements suivants s'attachent à mettre en exergue les principales évolutions de logique de réglementation.

7.3.1. Vers une densification des zones U et AU

Une des conséquences principales des évolutions réglementaires consiste dans la rédaction de règles en zones U et AU qui faciliteront la mobilisation des dents-creuses et la densification des tissus urbains.

Les principales évolutions qui vont dans cette optique de densification sont les suivantes :

- Suppression de la superficie minimale et du COS (loi ALUR) ;
- Non-limitation de l'emprise au sol (dans la plupart des cas) ;
- Simplification des règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle ;
- Des règles d'implantation plus souples ;
- Renvoi aux OAP avec une densité urbaine minimale imposée (en zone 1AUa uniquement).

7.3.2. Des nouveaux articles ajoutés

Par rapport aux anciens règlements écrits, on retrouve globalement trois nouveaux articles dans le PLUi :

- Mixité fonctionnelle et sociale : qui renvoi principalement aux OAP sectorielles.
- Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets : qui prend des dispositions de nature à assurer le bon fonctionnement des services de ramassage des déchets.
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : qui prend des dispositions en faveur du développement des nouvelles technologies de communication.

7.3.3. Des articles harmonisés et modernisés

Les articles concernant les occupations et utilisations du sol ont été largement modernisés, avec notamment l'introduction des nouvelles destinations introduites par le décret ALUR de décembre 2016.

Les règles d'implantation et de morphologie ont été harmonisés en fonction des tissus urbains et des positions au sein de l'armature urbaine du PLUi.

Quand cela a été jugé nécessaire, les règles ont été déclinées à l'échelle communale. Les exemples dans ce domaine les plus significatifs portent sur le règlement de la zone urbaine de Neuf-Brisach (secteur spécifique UAa et non zone UA) du fait de sa morphologie et de son bâti spécifiques.

De même, diverses règles ont été adaptées et écrites de manière spécifique pour les zones U des communes du pôle pluricommunal et du pôle secondaire afin de permettre un meilleur usage du sol dans les zones urbaines. Ces communes sont appelées en effet à densifier autrement et davantage leur tissu urbain.

7.3.4. Changement de logique dans les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles voient leurs logiques réglementaires fortement évoluer par rapport aux documents antérieurs.

En effet, dans la majorité des documents antérieurs, l'espace agricole était constructible de façon globale pour les exploitants agricoles. Dans le PLUi, afin de préserver les terres agricoles, de modérer la consommation foncière et de répondre aux besoins réellement identifiés et/ou exprimés, le choix a été fait de sectoriser les sites agricoles constructibles et de préserver davantage les terres cultivées.

De même, la délimitation de l'espace agricole a fait l'objet d'une approche graphique d'ensemble qui tient compte de la même manière partout de l'usage effectif des sols à des fins agricoles. Le PLUi au travers de ses deux outils réglementaires (documents graphiques et document écrit) a gagné en cohérence par rapport à la situation antérieure.

D'une façon analogue, les zones naturelles des documents antérieurs autorisaient tout un panel de constructions, qui sont dans le PLUi sectorisées au sein de STECAL ou de secteurs d'équipements publics classés en U. Il s'agit là de gagner en cohérence et notamment de lutter contre le mitage et de préserver les espaces naturels.

Là aussi, la délimitation des espaces naturels a fait l'objet d'une approche graphique d'ensemble qui tient compte de la même manière partout de l'usage effectif des sols et/ou de l'affectation que l'on veut autoriser çà et là (Cf. site STECAL). Le PLUi au travers de ses deux outils réglementaires (documents graphiques et document écrit) a gagné en cohérence par rapport à la situation antérieure.

7.3.5. Conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones AU

Un important travail a été mené afin de clarifier les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des différentes zones AU inscrites : approche identique et cohérente avec phasage des possibilités d'ouverture à l'urbanisation et/ou de constructibilité effective, dans le temps et dans l'espace. L'objectif étant de répondre de façon progressive aux besoins du territoire en permettant aux élus de mettre l'accent aussi sur un meilleur « remplissage » des zones urbaines.

7.3.6. Eléments annexes harmonisés

Au-delà des règles écrites, le règlement du PLUi permet l'adoption d'un lexique commun et la mise en place de normes de stationnement et de recommandations en termes de collecte des déchets harmonisées.

7.4. L'évolution du PADD et des OAP

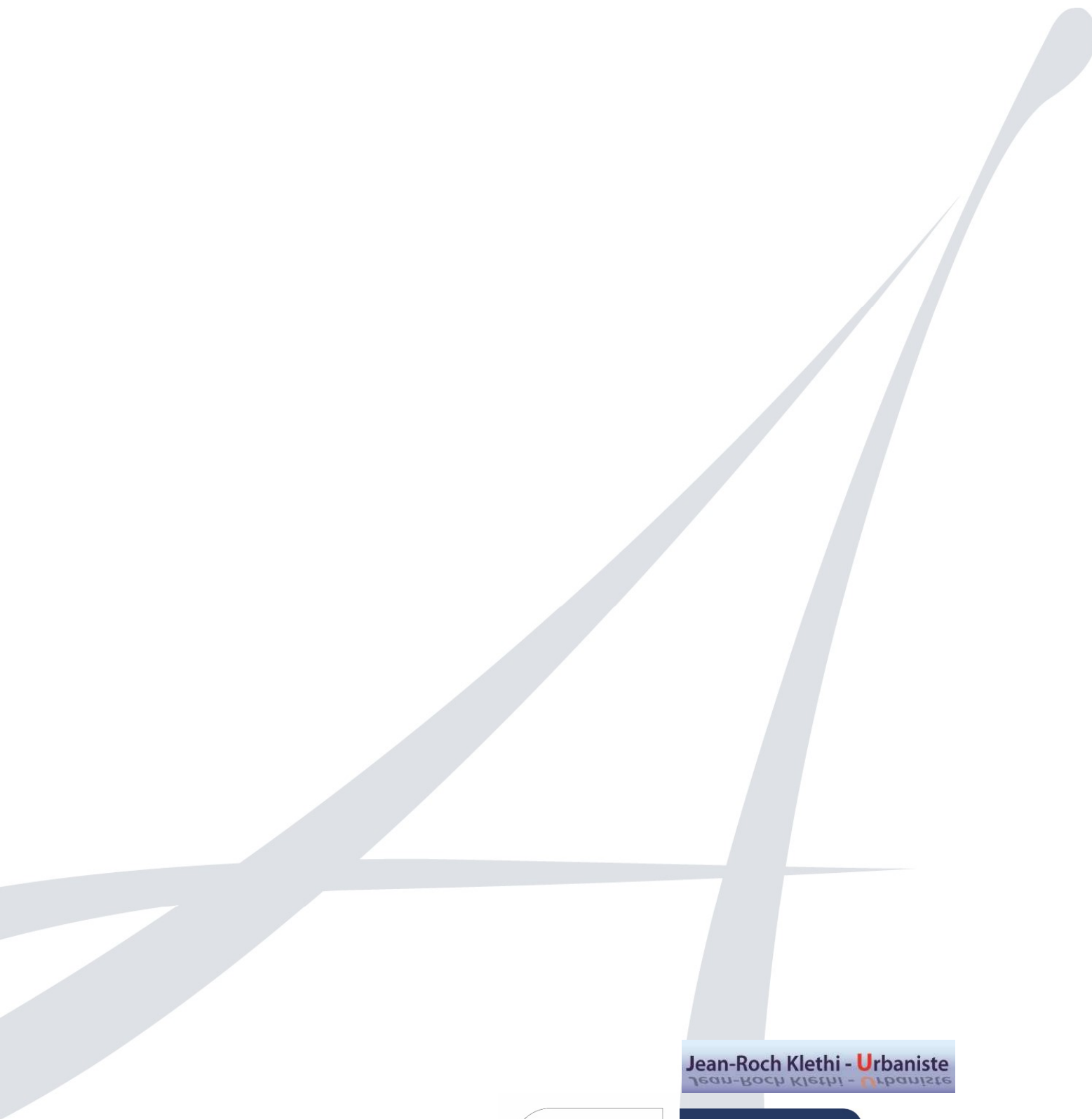
Sur les 29 communes du territoire, seules 15 étaient dotées d'un PLU, et donc d'un PADD et d'OAP.

Le PLUi apporte ici une évolution majeure en élaborant pour la première fois un projet intercommunal d'aménagement du territoire au sein d'un document d'urbanisme réglementaire.

De la même façon, avec le PLUi, l'intégralité des secteurs d'extension directement urbanisables est couverte par des OAP sectorielles, conçues selon une méthode analogue et cohérente sur l'ensemble du territoire.

Enfin, le PLUi innove en réalisant des OAP thématiques, notamment trame verte et bleue et mobilités cyclables.

L'OAP thématique commerce est davantage une obligation qu'une innovation du PLUi : en effet, l'absence de SCoT sur les 7 communes de l'ancienne communauté de communes Essor du Rhin, intégrée aujourd'hui à la communauté de communes du Pays Rhin-Brisach, impose la réalisation de cette OAP thématique qui reprend les contenus des orientations du SCoT relative au commerce.



Jean-Roch Klethi - Urbaniste
Jean-Roch Klethi - Urbaniste

