Pays de Sainte Odile
Communauté de Communes

PLUi H

Plan Local d Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l Habitat

PIÈCE DU PLUi-H

2

RAPPORT DE JUSTIFICATIONS ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

ARRETE LE	APPROUVE LE
24 Septembre 2025	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 24 septembre 2025	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du XX

Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

Cittànova

Rappel réglementaire

Article R151-1
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :
1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Article R151-2
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-3
Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :
1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Article R151-4
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Article L151-4
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 37 (V)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article L104-4
Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :
1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article R104-18
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3° Une analyse exposant :
a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

SOMMAIRE

Partie 1_Enjeux et prospectives territoriales.....p.6

1. Le Plan local d'urbanisme Intercommunal.....p.10

2. Synthèse des enjeux issus du diagnostic p.14

3. Bilan de la consommation foncière passée.....p.31

4. Bilan de la production de logements en densification (2011-2021)- Données du SCoT..... p.43

5. Perspectives : la consommation projetée dans les PLU actuels (zones 1AU et 2AU non-urbanisées) p.50

6. Méthodologie pour l'analyse des capacités en «densification» au sein de «l'enveloppe urbaine du PLUi-H ».....p.54

7. Analyse quantitative des capacités du PLUi-H..... p.58

8. Les vecteurs du changement : perspectives d'évolution du territoire.....p.79

Partie 2_Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables..... p.95

1. La construction du PADD..... p.96

2. La Structure du PADD.....p.104

Partie 3_ Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation..... p.135

1. Les OAP sectorielles.....p.138

1.1 Le choix des sites comportant des OAP sectorielles..... p.138

1.2 La présentation du contenu des OAP sectorielles.....p.166

1.3 Les incidences des OAP sectorielles sur l'environnement.....p.172

1.4 La cohérence des OAP Secteurs avec les orientations du PADD..... p.176

1.5 La complémentarité des OAP avec le règlement..... p.180

2. Les OAP Thématiques..... p.181

2.1 L'OAP « Trame Verte et Bleue » p.181

2.2 L'OAP «Intégration du bâti agricole »..... p.186

2.3 2.3 L'OAP «Mobilités»..... p.191

2.4 2L'OAP « Qualité des espaces économiques»..... p.195

Partie 4_Les choix retenus pour établir le règlement..... p.199

1. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones..... p.201

2. Les zones urbaines mixtes..... p.209

3. Les zones urbaines spécialisées.....p.252

4. Les zones à urbaniser..... p.294

4.1 Les zones 1AU..... p.294

4.2 Les zones 2AU..... p.333

4.3 L'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser.....p.343

5. La zone agricole.....p.350

6. Les zones naturelles et forestières.....p.374

7. Focus sur les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée..... p.397

8. Les prescriptions graphiques..... p.407

9. Les justifications du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat..... p.424

Partie 5_ Evaluation des incidences Natura 2000 et bilan des effets du PLUi-H sur l'environnement... p.429

1. Évaluation environnementale du projet sur les zones Natura 2000 inclues dans le périmètres et à proximité.....p.431

2. Bilan des effets du PLUi-H sur l'environnement et mesures.....p.436

Partie 6_L'articulationduPLUi-Haveclesdocumentsderangsupérieur.....p.451

1. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'économie des territoires Grand-Est.....p.452

2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence territorial du Piémont des Vosges.....p.458

3. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse... p.468

4. Compatibilité avec le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux Ill-Nappe-Rhin.....p.472

5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Rhin-Meuse 2022-2027 ....p.477

Partie 7_ Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi-H..... p.480

Partie 8_Résumé non technique.....p. 501



Partie 1_ Enjeux et prospectives territoriales

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :
> les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
> les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
> des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document doit guider l'élaboration des pièces réglementaires (règlement et OAP) ; ces dernières devront être cohérentes avec l'ensemble des orientations inscrites dans le PADD.

Le PADD est l'expression du projet politique de la communauté de communes et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi (10 Novembre 2021) :

Agir dans la lutte et l'adaptation face au changement climatique avec volontarisme et humilité.

· Limiter l'artificialisation des sols pour préserver le capital naturel et agricole du territoire,
· Conforter la place de la nature en ville,
· Accompagner l'amélioration du parc de logements en respectant l'intérêt patrimonial du bâti,
· Limiter l'exposition des populations aux risques et pollutions,
· Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du territoire,
· Accueillir des projets innovants au service de la transition écologique.

Répondre à l'attractivité du territoire en préservant la qualité du cadre de vie avec pragmatisme.

· Maîtriser le foncier,
· Développer une offre diversifiée d'accueil pour les entreprises pour conforter la vitalité économique du territoire,
· Conforter l'offre en équipements pour répondre à la croissance démographique,
· Encadrer la densification du tissu urbain dans le respect de la morphologie des quartiers, du patrimoine et de l'environnement,
· Anticiper les problématiques de mobilité avec les territoires voisins dans un contexte technologique et réglementaire mouvant.

Proposer un urbanisme qui se décline au quotidien à l'échelle du citoyen avec bienveillance.

· Proposer des parcours résidentiels diversifiés pour répondre à l'évolution des modes de vie,
· Préserver et accompagner l'évolution de l'activité agricole locale et de sa production diverse,
· Améliorer les mobilités du quotidien par le développement des

alternatives à la voiture individuelle,
· Conforter la qualité des espaces publics, lieux de vie et de rencontres en faveur de la cohésion sociale,
· Répondre à la problématique du stationnement au quotidien,
· Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire du grand paysage jusqu'aux centres-bourgs patrimoniaux.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant :

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, un scénario "fil de l'eau" a été rédigé, les enjeux ont été identifiés et les incidences des orientations du PADD sur l'environnement sont détaillées dans la présente partie.

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Contexte et démarche

L''évaluation environnementale du PLUi-H, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La répartition de ce contenu entre les différentes pièces est la suivante :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122- 4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Voir la partie 6 - L'articulation du PLUi-H avec les documents de rang supérieur.

2. Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :

- les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet, argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet du PLUi-H. Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale seront identifiés par le logo suivant :

- Les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement

Voir la partie 5 - L'évaluation des incidences du PLUi-H sur le réseau Natura 2000

4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet, argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet du PLUi-H. Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale seront identifiés par le logo suivant :

5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet, argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet du PLUi-H. Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale seront identifiés par le logo suivant :

6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées

Voir la partie 7 - Les indicateurs de suivis retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi-H.

7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Le résumé non technique est présenté dans une pièce dédiée pour faciliter son accessibilité (pièce 1.1.3)

La présente partie Préambule - Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été intégrée dans les différentes phases de l'élaboration du PLUi en couvrant trois axes :

- la consultation des acteurs et instances environnementales (rendez-vous acteurs) tout

au long de l'élaboration. Au-delà des Personnes Publiques Associées qui ont été associées tout au long de la procédure, des rencontres et enquêtes ont également été réalisées auprès d'autres acteurs comme les agriculteurs, etc.

- la concertation avec le public ; plusieurs outils ont été mis en œuvre pour associer ce dernier à la démarche (la tenue de permanences sur les marchés, de réunions publiques...).

Comprendre la lecture de l'évaluation environnementale dans le PLUi

Pour que le PLUi-H soit représentatif de la démarche d'évaluation environnementale, la rédaction du document a inclue tout au long de sa réalisation une analyse par le prisme environnemental pluridisciplinaire.

Cette analyse transparaît à chaque étape du PLUi-H (état initial, PADD, phase réglementaire). En cohérence avec cette démarche environnementale intégrée à la démarche d'urbanisme, la formalisation de l'évaluation environnementale (justification des choix opérés) a été intégrée directement dans la justification des choix urbanistiques opérés pour le PADD, les OAP, le règlement.

Cette justification apparaît donc dans le corps de texte du rapport de justification. Conformément à sa dimension **transversale et itérative**, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet. En effet, cette méthode permet de montrer les tenants et les aboutissants (qu'ils soient techniques, urbains ou environnementaux) des choix opérés dans les différentes pièces composant le PLUi.

Pour faciliter la lecture du rapport, les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale seront identifiés par le logo suivant :

Pour l'analyse des incidences potentielles des choix, des dispositions et des règles mises en place, les dix thématiques suivantes sont étudiées :



Les thématiques concernées par de potentielles incidences seront ciblées par ce symbole :

Ces thématiques et symboles sont rappelées avant toute analyse des incidences, tout au long du rapport.

Dans l'élaboration de son PLUi-H, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile a mise en œuvre la séquence "Éviter-Réduire-Compenser" tout au long de la démarche, conformément à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme. Les incidences principales, ainsi que les mesures prises pour éviter et réduire (principalement), voire même compenser ces incidences dans l'application de leur projet de territoire, sont présentées dans le bilan des incidences, dans la partie **5 - Bilan des incidences du PLUi sur l'environnement**.

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. LE CONTEXTE D'ÉLABORATION

1.1- Le contexte local : la montée en compétence de la CCPO

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle II » et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » du 24 mars 2014 ont consacré l'échelon intercommunal comme échelon pertinent pour la planification urbaine. La loi ALUR a ainsi rendu obligatoire le transfert de compétence en matière de PLU au profit des EPCI.

Aux termes de l'article 136 de la loi ALUR, les communautés de communes peuvent devenir compétentes de plein droit en matière de PLU à l'issue d'un délai de trois ans à compter de la publication de la loi soit avant le 27 mars 2017. Avant le 27 mars 2017, les communes membres peuvent transférer à la communauté de communes la compétence en matière de PLU, et ce, dans les conditions de droit commun prévues à l'article L5211-17 du CGCT, ce dispositif a été introduit par la Communauté de Communes le 23 novembre 2016 pour une prise de compétence au 1er janvier 2017.

La démarche de prise de compétence PLUi et l'impact de celle-ci sur le territoire a été présentée à l'ensemble des conseils municipaux des communes de la communauté de communes durant l'année 2016. Le sujet a également été traité lors d'un séminaire intercommunal, lors d'une réunion entre les Maires et les Adjoints du territoire et à plusieurs reprises lors des séances de Bureau des Maires.

- **Le contenu de la prise de compétence :**

La Communauté de Communes est l'autorité en charge des procédures d'élaboration, de modification, de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme. La prise de compétence PLUi n'est pas un dessaisissement des compétences d'aménagement des communes : la délivrance des autorisations d'urbanisme continue à relever de la compétence exclusive du Maire au nom de la commune. Les communes conservent également leurs possibilités d'intervention en aménagement urbain pour mener des opérations d'intérêt local.

Les PLU communaux sont maintenus en vigueur le temps de l'élaboration du PLUi, c'est-à-dire un PLU commun aux six communes. Les élus se sont fixés l'échéance de Juillet 2025 pour arrêter ce PLU intercommunal. La Communauté de Communes pourra poursuivre les procédures d'évolution (révision, modification, mise en compatibilité, déclaration de projet) ou d'élaboration entamées par les communes avant la prise de compétence.

- **Les effets de la prise de compétence :**

Les communes, membres de droit de la conférence intercommunale, restent à l'initiative d'une évolution totale (révision) ou partielle (modification sur l'une des communes) du document d'urbanisme.

Le PLUi fait l'objet d'une co-production entre l'intercommunalité et les communes membres :

- Enjeux et objectifs partagés au niveau de l'intercommunalité,
- Sur la base des objectifs communs, règlement et zonage des cartes de secteurs définis au sein de chaque commune,
- Avis concordant des organes délibérants pour l'adoption du document d'urbanisme.

En PLUi, les spécificités des projets communaux sont préservées par des cartes de secteur, où chaque commune peut conserver des orientations d'aménagement et un règlement spécifique (par exemple : règles d'aspect des constructions, normes de stationnement…).

- **Les enjeux de la prise de compétence :**

Compte-tenu du contexte règlementaire qui affiche le PLUi comme la règle, et dans un contexte de renforcement constant de l'intercommunalité, le principe du PLUi comme échelle pertinente d'approche des enjeux territoriaux et environnementaux est posé. Les questions de déplacement, de PLH, d'eau, d'assainissement, de développement économique et touristique, des problématiques écologiques, d'infrastructures numériques, domaines d'intervention dédiées aux EPCI, doivent être désormais appréhendés dans les PLU.

1.2- Le contexte réglementaire : une évolution rapide du cadre de l'urbanisme

- **Le cadre législatif**

_La modernisation des PLU :

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 modifie le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les objectifs de cette modernisation du PLU sont :

- de simplifier et de clarifier le contenu des PLU (refonte du règlement écrit, organisé par thématique, davantage illustré et s'appuyant sur un lexique national),

- d'offrir plus de souplesse pour permettre d'adapter les PLU aux spécificités des territoires (mise en place de règles qualitatives, de règles alternatives, distinction entre les constructions neuves et existantes, entre le rez-de-chaussée et les étages, abrogation du Coefficient d'Occupation des sols, mise en place d'un coefficient de biotope, clarification de la liste des destinations et sous-destinations autorisées),

- de favoriser un urbanisme de projet (mise en place de 3 types d'orientations d'aménagement et de programmation : sectorielles, d'aménagement et thématiques),

- de redonner du sens au règlement et de mieux le relier au projet de territoire.

Le décret est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Cependant, pour les procédures en cours d'élaboration ou de révision générale de PLU, initiées avant cette date, les dispositions du décret sont appliquées uniquement, si une délibération du conseil communautaire se prononce dans ce sens, au plus tard lors de l'arrêt du projet. Si les PLU communaux de la CCPO ont évolué ou ont pu être approuvé après la mise en œuvre de cette loi, aucun PLU actuellement opposable n'applique ce décret.

_L'impact à venir de la loi Climat et Résilience

Adoptée en aout 2021 suite à son passage en Conseil d'Etat, la loi Climat et Résilience conforte les ambitions des documents d'urbanisme en matière de défense de l'environnement. Cela passe notamment par :

- La définition de l'artificialisation des sols, qui devra être traduite à l'échelon local au sein des documents d'urbanisme afin de répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Un premier palier est demandé aux documents d'urbanisme locaux par la réduction de 50 % du rythme de la consommation foncière sur 10 ans. Les territoires devront mettre en place un observatoire du foncier permettant de suivre ces dynamiques.

- Le renforcement d'un urbanisme de projet, qui passe par la réduction du temps d'évaluation des Plans Locaux d'urbanisme à 6 ans. Les territoires devront désormais entreprendre l'ouverture de leurs zones à urbaniser sous 6 ans sous peine de réviser leur document d'urbanisme. L'ouverture de ces zones est en outre soumise à l'audit des potentiels fonciers mobilisables au sein du tissu déjà urbanisé et à un phasage qui devra être déterminé au sein des documents d'urbanisme.

- La protection accrue des éléments de la Trame Verte et Bleue qui devra se traduire par tous les moyens réglementaires disponibles au sein du document d'urbanisme.

La prescription du PLUi de la CC du Pays de Sainte-Odile, effectuée en amont du décret d'application de

la loi Climat et Résilience, devra d'abord être compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges en matière d'objectifs de réduction de la consommation d'espace. Elle aura cependant un maximum de 6 ans pour se mettre en compatibilité avec la loi, une fois le décret passé.

- **Le cadre réglementaire local**

L'adoption du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Grand Est le 22 novembre 2019 et la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges renforcent les attentes portées sur les documents d'urbanisme communaux en matière de diminution, de maîtrise et de suivi de l'artificialisation des sols, de préservation de la biodiversité, de performance énergétique du territoire et d'optimisation de l'offre de mobilité.

Article L131-4
Modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 16 (V)

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Les PLU communaux, construits en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2007, traitent ces sujets de façon variable. L'évolution nécessaire pour leur mise en compatibilité avec le SCoT révisé sera donc intégrée lors de l'élaboration du PLUiH.

1.3- Le contexte général : de nouveaux défis et projets à intégrer aux documents d'urbanisme

Le territoire de la CCPO est confronté à d'importants défis, globaux ou locaux, qui interrogent les stratégies locales et nécessitent davantage de solidarité et de cohérence dans les projets des communes :

- Une croissance démographique soutenue ;
- Une pression foncière croissante ;
- Un territoire économiquement attractif ;
- Un flux de mobilité important ;
- Un patrimoine naturel et bâti riche et reconnu fragilisé par la pression humaine et le changement climatique

L'inégale prise en compte de ces réalités locales pourtant communes aux six communes membres de la CCPO rend nécessaire une planification urbaine intercommunale pour apporter une réponse collective à ses enjeux, dans le respect des objectifs de développement durable inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la CCPO entend se doter d'un Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat comme l'y autorise l'article L. 151-44 du code de l'urbanisme, en considérant que la correspondance des défis qui se posent en matière d'habitat et ceux qui se posent en matière d'urbanisme ne sont plus à démontrer.

2. LES OBJECTIFS DÉFINIS POUR LA PRESCRIPTION DU PLUIH

Initiée en mai 2021, la construction des objectifs de prescription du PLUiH s'est appuyée sur des échanges avec les communes et l'intercommunalité.

Le choix d'élaborer un PLUiH à l'échelle des six communes de la CCPO doit permettre d'être plus forts et cohérents face aux nombreux défis qui s'imposent au territoire :

Agir dans la lutte et l'adaptation face au changement climatique avec volontarisme et humilité

> Limiter l'artificialisation des sols pour préserver le capital naturel et agricole du territoire

> Conforter la place de la nature en ville

> Accompagner l'amélioration du parc de logements en respectant l'intérêt patrimonial du bâti

> Limiter l'exposition des populations aux risques et pollutions

> Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du territoire

> Accueillir des projets innovants au service de la transition écologique

Répondre à l'attractivité du territoire en préservant la qualité du cadre de vie avec pragmatisme

> Maîtriser le foncier,

> Développer une offre diversifiée d'accueil pour les entreprises pour conforter la vitalité économique du territoire

> Conforter l'offre en équipements pour répondre à la croissance démographique

> Encadrer la densification du tissu urbain dans le respect de la morphologie des quartiers, du patrimoine et de l'environnement

> Anticiper les problématiques de mobilités avec les territoires voisins dans un contexte technologique et réglementaire mouvant.

Proposer un urbanisme qui se décline au quotidien à l'échelle du citoyen avec bienveillance

> Proposer des parcours résidentiels diversifiés pour répondre à l'évolution des modes de vie

> Préserver et accompagner l'évolution de l'activité agricole locale et de sa production diverse,

> Améliorer les mobilités du quotidien par le développement des alternatives à la voiture individuelle

> Conforter la qualité des espaces publics, lieux de vie et de rencontres en faveur de la cohésion sociale

> Répondre à la problématique du stationnement au quotidien

> Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire du grand paysage jusqu'aux centres-bourgs patrimoniaux

2. SYNTHÈSE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial (pièce n°1.1) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, a permis de dresser un portrait du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Les principaux éléments de cet état des lieux sont résumés ci-après.

Cette partie vise à :

> Hiérarchiser les constats proposés par le diagnostic territorial

> Souligner les relations supposées entre ces constats avant d'envisager de dresser des perspectives d'évolution pour le territoire

Le diagnostic territorial s'organise en trois grandes parties permettant d'analyser les principales composantes et dynamiques du territoire :

- Un territoire riche de ses contrastes physiques, naturels et patrimoniaux

- Des dynamiques démographiques et résidentielles tirant parti de la proximité de l'Eurométropole

- Dynamisme et diversité, marqueurs de l'économie du territoire

Pour chacune des sous-parties analysées, le rapport vise à établir les principaux constats et leurs impacts sur l'environnement du territoire (positif, neutre ou négatif), les perspectives d'évolution au fil de l'eau, les enjeux prioritaires à prendre en compte dans le PLUiH afin de préserver les intrants positifs ou de réduire les intrants négatifs.

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiées par le symbole suivant : 

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, un scénario «fil de l'eau» a été rédigé, traçant les perspectives d'évolution sans l'action du PLUi.

Un socle naturel et patrimonial à préserver

Les principaux constats

Un socle géologique qui marque le paysage

C1 : Un relief présent mais limité qui amène une forte ouverture paysagère depuis les sites en altitude du Massif des Vosges, notamment depuis les espaces touristiques du Mémorial du Mont National et du sanctuaire du Mont Sainte Odile (hors du territoire).

C2 : Un sous-sol sableux qui a fait l'objet d'une mise en valeur ancienne mais dont les **sites d'exploitation** sont désormais à l'arrêt. Une problématique récurrente de traversée des villages notamment sur Krautergersheim des poids-lourds des exploitations voisines encore en activité.

Des effets du réchauffement climatique aux multiples conséquences

C3 : Un **climat tempéré favorable** à la diversité agricole et pour les activités humaines

C4 : Une **hausse des températures notable avec le changement climatique (+ 2,5°C à + 3,0°C attendus d'ici à 2050)** qui impacte les productions agricoles, accentue l'exposition à certains risques naturels et conforte les pollutions atmosphériques et aquatiques.

Une ressource en eau omniprésente mais fragilisée par l'action humaine et le réchauffement climatique

C5 : Un réseau hydrographique dense entre Ill et Rhin avec une **qualité des eaux superficielles qui progresse mais reste fragilisée par l'activité agricole et industrielle.**

C6 : Une masse d'eau souterraine marquée par la nappe rhénane, principale source d'eau potable pour le territoire. L**'affleurement localisé de la nappe** sur le territoire limite ponctuellement la constructibilité en sous-sol et augmente le risque d'inondation.

C7 : Une eau potable qui s'appuie sur deux forages avec des enjeux forts de qualité de l'eau mais une quantité satisfaisante sur le territoire.

C8 : Une capacité d'assainissement portée par la station d'épuration de Meistratzheim adaptée aux besoins des habitants et des activités agricoles et industrielles, avec encore d'importantes capacités de traitement.

Des risques naturels et industriels très présents

C9 : Des **risques naturels liés à l'eau** (inondations, coulées de boue, retrait-gonflement des argiles…) augmentés par les effets du réchauffement climatique et l'artificialisation des sols.

C10 : Des risques naturels aussi marqués par le risque radon et mouvement de terrain.

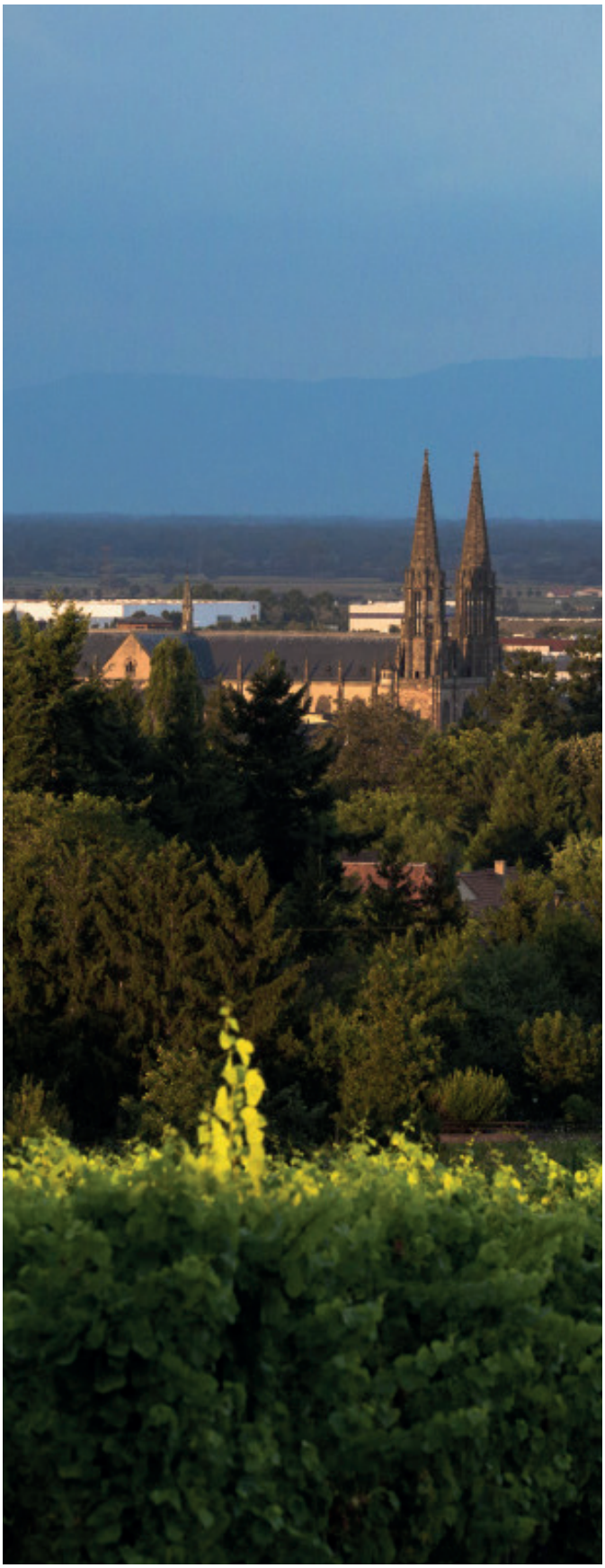
C11 : Des **risques industriels importants** du fait de la nature des activités présentes sur le territoire, concentrés dans les **parcs d'activités sur Obernai,** mais présents aussi dans certains villages en **lien avec les activités de transformation agricole.**

C12 : Des problématiques récurrentes de sécurisation de traversée des villages, notamment par les poids-lourds.

Scénario au fil de l'eau

En l'absence de PLU intercommunal chaque commune serait confrontée à ces problématiques environnementales transversales. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges a posé les bases d'une mise en cohérence de ces actions.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal va permettre d'harmoniser les pratiques en matière de préservation du grand paysage et de reconversion et mise en valeur des anciens sites d'extraction. Avec la progression de la connaissance des risques naturels, il va aussi induire une protection augmentée des populations avec une réglementation confortée.



Les enjeux retenus

E1 : Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges, ...)

E2 : Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être).

E3 : Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...).

E4 : Anticipation des conséquences des activités humaines, résidentielles, agricoles et industrielles, sur les quantités et qualités des eaux.

E5 : Gestion du cycle de l'eau dans les aménagements (intégration de la politique d'infiltration des eaux de pluie).

E6 : Préservation des populations face aux risques naturels et industriels.

Des paysages façonnés par l'empreinte agricole et le développement urbain

Les principaux constats

Deux entités paysagères différenciées par le relief et l'activité agricole

C13 : Des surfaces essentiellement agricoles (68 %) et artificialisées (17%) avec des espaces naturels limités (15 %), une occupation des sols qui définit des paysages singuliers.

C14 : Sur le **Piémont des Vosges** (Obernai et Bernardswiller), un paysage marqué par la vigne et les vergers et des villages historiques très concentrés avec des franges forestières sur les hauteurs.

C15 : Sur la **plaine d'Alsace** (Innenheim, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai), des paysages agricoles ouverts avec des villages plus étendus.

C16 : Des paysages façonnés par **l'évolution de l'activité agricole**, entre vignes et vergers sur le piémont et céréaliculture et grandes cultures sur la plaine.

C17 : Des **bâtiments agricoles** traditionnellement dans les villages qui ont tendance à sortir du tissu urbain sur la plaine avec d'importants impacts paysagers et foncier.

Des implantations historiques et patrimoniales qui répondent à des besoins fonctionnels et des contraintes de relief

C18 : Un **fort capital patrimonial** avec 10 sites classés et 24 sites inscrits aux monuments historiques sur le territoire. Seule Innenheim ne dispose d'aucune protection.

C19 : Un **petit patrimoine dense** au sein des villages, notamment les ensembles architecturaux et le patrimoine lié à l'eau.

C20 : Des centres-bourgs historiques dont les **morphologies répondent à des contraintes fonctionnelles** (défense, circulation, agriculture) **et de terrain** (relief, risque, cours d'eau). Trois organisations notables sur le territoire : en linéaire le long d'une voie de circulation (Meistratzheim), en croisement autour d'un carrefour stratégique (Bernardswiller, Innenheim, Krautergersheim), et au sein d'une enceinte fortifiée (Obernai et Niedernai).

C21 : Des **formes architecturales traditionnelles en cœur de bourg** marquées par les bâtiments agricoles et les bâtiments à pan de bois.

Un développement urbain récent qui s'affranchit des contraintes et se fait au détriment des espaces agricoles

C22 : 58 ha artificialisés entre le 1er Janvier 2011 et le 1er Janvier 2023 dont 49 % au sein des enveloppes urbaines par densification du tissu urbain existant. Un poids notable des activités économiques (21ha), principalement sur la commune d'Obernai.

C23 : 29.6 ha artificialisés en extension des tissus entre 2011 et 2023 (une augmentation d'environ 1.5 % du tissu urbanisé en 10 ans).

C24 : Une **poussée du collectif et du renouvellement urbain** depuis 10 ans avec des conséquences majeures à l'échelle des quartiers (changement de sociologie et des morphologies urbaines, problématiques fonctionnelles) et des communes (calibrage des services proposés, équipements…).

C25 : Un **potentiel brut** toutes destinations de 131.7 ha (zones 1AU et 2AU) dans les PLU actuels

C26 : Des développements urbains récents partagés entre architectures qui reprennent les codes de l'architecture alsacienne traditionnelle (inclinaison des pans de toit, tuiles, gabarit…) et architectures innovantes en rupture.

C27 : Des entrées de villes marquées par les extensions urbaines récentes, avec un effort paysager notable.

C28 : Une entrée de ville Sud et Ouest d'Obernai marqué par la présence des zones d'activités avec une qualité parfois dégradée.

Scénario au fil de l'eau

L'activité agricole est le principal façonneur de paysage sur le Pays de Sainte Odile. L'évolution des pratiques et notamment la construction de nouveaux bâtiments en-dehors des tissus urbains peut profondément modifier les paysages locaux. L'activité agricole a consommé 5,9 ha depuis 2010 soit 10 % des surfaces artificialisées sur la période. Sans l'action du PLUi, ces modifications peuvent impacter les paysages locaux, notamment avec l'émergence de bâti dans des paysages très ouverts.

Le territoire a fait un effort important de densification de ses enveloppes urbaines mais cela s'est souvent fait au prix d'un bouleversement des morphologies urbaines et avec des difficultés croissantes pour répondre aux besoins de ces nouvelles populations.

Les enjeux retenus

E7 : Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics mais aussi d'intégration des nouvelles constructions.

E8 : Valorisation du petit patrimoine, notamment des éléments liés à l'eau.

E9 : Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits.

E10 : Qualité des entrées de ville que ce soit sur les secteurs résidentiels ou industriels.

E11 : Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales).

E12 : Encadrement de la densification du tissu existant

E13 : Maîtrise de l'artificialisation des sols.

E14 : Optimisation du foncier disponible en enveloppe urbaine.

E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire

E16 : Préservation du caractère villageois des petites communes

Une diversité des milieux naturels

Les principaux constats

Un capital environnemental reconnu et protégé à prendre en compte dans le projet

C29 : 4 094 ha d'espaces protégés ou inventoriées (Natura 2000 et ZNIEFF) soit 59,7 % de la surface du territoire.

C30 : Des **zones à enjeux pour des espèces menacées** (Grand Hamster d'Alsace, Crapaud vert, Sonneur à ventre jaune, Pie grièche) à prendre en compte dans les projets.

Une diversité et une richesse des milieux d'intérêt fragilisée par l'action humaine et le réchauffement climatique

C31 : Un **important capital de zones humides** sur le territoire avec le Bruch de l'Andlau et la zone d'Hanfgraben mais des milieux fragiles notamment face à l'exploitation humaine.

C32 : Des **corridors biologiques structurants autour des cours d'eau et de leurs ripisylves**, notamment autour de l'Ehn mais confrontés à des problématiques de morcellement.

C33 : Des **milieux forestiers essentiellement concentrés sur le piémont des Vosges et sur la forêt plantée de Meistratzheim sur le Bruch de l'Andlau** pour préserver la zone humide et menacés par les conséquences du réchauffement climatique.

C34 : Une **exploitation très encadrée des boisements** sur le territoire.

C35 : Des **milieux ouverts secs à fort potentiel paysager et environnemental autour du Bischenberg à Obernai**.

C36 : Une **forte dominante de milieux agricoles** de grandes cultures et de vignobles confrontés à l'évolution des pratiques agricoles et à la pollution des sols.

C37 : Des **milieux anthropisés à enjeux autour des sites délaissé**s, notamment au sein des anciennes carrières et gravières.

C38 : Une **trame verte et bleue très présente au sein des enveloppes urbaines** grâce aux cours d'eau et aux nombreux jardins mais fortement morcelée.

Une trame verte et bleue à intégrer dans les projets et des continuités écologiques à reconstituer

C39 : Une **trame verte et bleue bien identifiée mais fortement morcelée et menacée** par l'activité humaine, notamment en termes de qualité des milieux, et par le réchauffement climatique.

C40 : Une **problématique récurrente liée aux espèces envahissantes** qui menacent les espèces endémiques.

Scénario au fil de l'eau

Le Pays de Sainte Odile est déjà engagé dans une politique de préservation des espaces naturels avec un cadre réglementaire très contraignant sur le territoire et qui orientent les projets locaux.

Les enjeux retenus

E17 : Préservation des sites à enjeux environnementaux de l'urbanisation.

E18 : Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques.

E19 : Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques.

E20 : Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).

E21 : Limite des atteintes au milieu que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes.

Une empreinte environnementale à réduire

Les principaux constats

Des activités humaines qui génèrent et exposent aux risques, pollutions et nuisances

C41 : Une **qualité de l'air qui s'est globalement améliorée,** sauf pour la teneur en ammoniac du fait de l'activité agricole.

C42 : Des **émissions en gaz à effet de serre qui se stabilisent** ces dernières années avec une baisse des émissions liées aux activités industrielles, tertiaires et résidentielles mais une augmentation de celles liées au secteur des transports qui demeurent le principal émetteur sur le territoire.

C43 : Une **augmentation du trafic de transit qui pénalise le territoire** (nuisances, pollutions et risques routiers augmentés).

Une performance énergétique à améliorer

C44 : Une **consommation énergétique à la baisse,** notamment grâce à l'industrie qui demeure le principal consommateur sur le territoire.

C45 : Une **augmentation des besoins énergétiques liés au transport** qui traduit l'augmentation du trafic transitant sur le territoire.

C46 : Une **baisse limitée des besoins énergétiques liés au résidentiel** avec de forts enjeux autour de la performance énergétique des logements.

C47 : Une **forte dépendance au gaz naturel** pour le chauffage et la production énergétique au service des industries locales.

C48 : Un **poids encore limité des énergies renouvelables** (13 % des énergies consommées), principalement via le bois-énergie et, de façon moins notable, l'hydraulique et l'éolien (produits hors du territoire).

C49 : Un **potentiel de production d'énergies renouvelables aujourd'hui peu exploité**, notamment autour de la méthanisation et le solaire.

C50 : Une **intégration progressive des dispositifs individuels de production d'énergies renouvelables** au niveau paysager et architecturale.

Une gestion des déchets en pleine évolution avec des nouvelles pratiques à intégrer dans les aménagements

C51 : Une **collecte des déchets en pleine évolution**, notamment pour mieux traiter les biodéchets.

C52 : Une **production de déchets en baisse** sur le territoire.

Scénario au fil de l'eau

Face aux prix de l'énergie et aux évolutions technologiques, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre liées à la combustion d'énergies fossiles devraient être amenées à diminuer.

Le développement des énergies renouvelables est lié à des projets déjà identifiés mais pas toujours retranscrits ou encadrés par les PLU actuels.

Les enjeux retenus

E22 : Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique.

E23 : Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.

E24 : Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire.

E25 : Développement des énergies renouvelables.

E26 : Anticipation de l'évolution des pratiques en matière de gestion des déchets.

E27 : Développement de l'économie circulaire

E28 : Accompagnement à la transition énergétique et numérique

Un profil démographique qui se transforme

Les principaux constats

Une attractivité différenciée sur le territoire

C53 : 18 450 habitants en 2018, un chiffre qui a doublé en 50 ans (+ 0,6 % en moyenne par an ces 5 dernières années).

C54 : Une **croissance de la population portée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire**. Seules Bernardswiller et Krautergersheim connaissent une perte de population entre 2013 et 2018 du fait d'un solde migratoire déficitaire.

C55 : Une **attractivité résidentielle** alimentée par le cadre de vie, la proximité de l'Eurométropole et le bassin d'emploi dynamique. Une **hausse des prix rapide** qui modifie les stratégies individuelles et amène le départ des familles.

C56 : 62 % de la population est concentrée sur la commune d'**Obernai**, une proportion qui a crû depuis 50 ans (57 % de la population en 1968) et qui se stabilise depuis 10 ans.

C57 : Des **projections de population vers une croissance poursuivie à long terme** (un scénario médian anticipé par l'Insee autour de +14% à horizon 2050 pour le département, une perspective de croissance reprise par le SCoT du Piémont des Vosges).

Un profil des ménages qui évolue rapidement, notamment sur la commune d'Obernai

C58 : Un **vieillissement de la population** à l'œuvre avec une proportion de plus de 60 ans qui augmente rapidement (27,5 % de la population contre 24,5 % à l'échelle départementale, les plus de 75 ans ont bondi d'un tiers sur la période).

C59 : Un nombre d'habitants appartenant aux classes d'âges des familles (moins de 14 ans et 30-44 ans) en recul témoignant du **départ des familles vers les territoires voisins**. Une problématique qui concerne d'abord Obernai mais qui commence à apparaître dans les villages, avec des conséquences déjà observables sur les effectifs scolaires de certaines communes dont Obernai.

C60 : Des **ménages plus petits** (2,16 personnes par ménage en 2018 contre 2,57 en 1999) du fait du vieillissement de la population et du départ des familles. Obernai dispose des ménages les plus petits (2,02 personnes par ménage en moyenne contre entre 2,41 et 2,51 dans les villages).

C61 : Les personnes seules dominent les ménages en 2018 alors que les familles avec enfant était le premier type de ménages en 2008. C'est particulièrement le cas sur la commune d'Obernai (40 % des ménages contre entre 20 et 25 % dans les villages). Les villages conservent encore un profil plus familial mais sont peu à peu rattrapés par cette tendance**.**

Un marché de l'immobilier qui favorise les ménages aisés et précarise les ménages jeunes et/ou aux revenus les plus faibles

C62 : Un **revenu médian élevé** (23 850 € par unité de consommation), supérieur aux médianes départementales et régionales mais d'importantes disparités de revenus.

C63 : Une précarité contenue qui concerne d'abord le jeunes ménages.

C64 : Un poids croissant du logement dans les dépenses des ménages.

Scénario au fil de l'eau

L'INSEE prévoit une croissance soutenue de la population sur le Bas-Rhin, ce qui devrait se traduire par une pression renforcée sur la CCPO. Celle-ci devrait conforter la tension sur le marché immobilier et foncier au détriment des ménages les plus précaires.

L'évolution des modes de vie devrait se poursuivre avec une baisse continue de la taille moyenne des ménages et le poids croissant des ménages de petite taille (personnes seules et couples sans enfants).

Les enjeux retenus

E29 : Accueil soutenu de population supplémentaire.

E30 : Attractivité du territoire pour les familles (taille des logements, prix du foncier...).

E31 : Diversification de l'offre en logement pour répondre à l'évolution du profil des ménages (personnes âgées, petits ménages...).

E32 : Accessibilité de l'offre en logement pour les ménages les plus modestes et aux revenus intermédiaires.

E33 : Solidarité entre les communes pour le développement du logement social.

E34 : Réponse aux besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, jeunes actifs et étudiants...).



Un parc de logement en tension

Les principaux constats

Un parc de logement en croissance mais qui se transforme au profit du collectif et des petits logements

C65 : 9 521 logements en 2018 dont les deux tiers sur la commune d'Obernai.

C66 : Un parc qui augmente rapidement ces dernières années, notamment dans les villages.

C67 : Une **croissance du parc de logements par à-coups** portée par l'ouverture à l'urbanisation d'opérations d'ensemble.

C68 : 850 logements neufs produits entre 2013 et 2018 dont une **forte proportion par renouvellement urbain** (destruction et reconstruction au sein du tissu urbain).

C69 : Un **équilibre entre habitat collectif et individuel** dans le parc de logement à l'échelle de la CCPO avec une dominante du collectif sur Obernai et de l'individuel dans les villages mais un basculement à venir avec une croissance rapide de la part de logements neufs construits sous forme de collectif dans toutes les communes.

C70 : Un **parc de logements dont la taille se réduit** (4,1 pièces en moyenne contre 4,7 pour le reste du SCoT, 39,5 % de logements de 3 pièces ou moins en 2018 contre 34,9 % en 2008).

C71 : Un **parc de logement relativement récent** du fait de la forte dynamique de construction ces 50 dernières années.

C72 : Des **problématiques de performance énergétique** dans les centres-bourgs patrimoniaux et dans les lotissements antérieurs aux années 1980 avec des démarches d'accompagnement lancées à l'échelle de l'intercommunalité et du Département.

Un territoire résidentiel aux coûts d'entrée de plus en plus élevés

C73 : Un **territoire de vie** avant tout, avec une prépondérance des résidences principales.

C74 : Une **progression des résidences secondaires** principalement liée aux locations touristiques, avec un risque de concurrence sur le marché du logement avec les résidences principales, et concentrée sur Obernai.

C75 : Une vacance dans des proportions (autour de 7%) qui témoignent d'une **bonne santé du marché de l'immobilier** mais un poids qui augmente ces dernières années.

C76 : 275 logements vacants de longue durée (plus de 2 ans), présents d'abord dans les cœurs de bourg et de ville. Une vacance de longue durée liée à une dégradation des biens (20 % n'ont pas de confort minimum) mais surtout à des logiques de rétention (propriétaires locaux âgés). Pour information, en 2022, selon les données INSEE, le territoire recense 6.6% de logements vacants. Un tiers des logements vacants sont de longue durée (plus de 2 ans) et d'avantage présents dans les coeurs de bourg et de ville avec un fort enjeu d'attractivité

de ces logements. Les fichiers LOVAC 2025 recensent 363 logements vacants de longue durée.

> Les logements vacants se distinguent par une forte proportion de logements anciens, ce qui pose

C77 : Une **part importante de locatif privé** avec des loyers relativement élevés, une offre essentiellement présente sur Obernai.

Une offre locative sociale tendue, concentrée sur la ville d'Obernai

C78 : 66 % des ménages du territoire sont **éligibles** au logement social mais **7,9 % habitent dans le locatif social**

Scénario au fil de l'eau

Le renchérissement des prix devrait se poursuivre et contraindre toujours davantage le pouvoir d'achat des ménages avec un éloignement progressif des ménages précaires et des familles vers des territoires au marché immobilier et foncier plus favorable. L'évolution du profil des ménages et des modes de vie demande aussi une adaptation de l'offre développée, notamment pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement des ménages.



Les enjeux retenus

E35 : Equilibre de l'offre entre individuel, collectif et intermédiaire.

E36 : Maîtrise de la diminution de la taille des logements.

E37 : Lutte contre la vacance des logements.

E38 : Attractivité du parc de logements en centre ancien.

E39 : Rénovation du parc ancien, notamment dans les centres des villages pour répondre aux standards actuels (performance énergétique, luminosité,...)

E40 : Maîtrise de la concurrence entre résidences principales et résidences secondaires sur le marché immobilier (gîtes et locations saisonnières).

E41 : Maîtrise de la pression foncière et de l'envolée des prix immobiliers.

E42 : Réponse aux nouveaux modes d'habitat (habitat participatif, tiny house...).

Le maillage de l'offre en services

Les principaux constats

Une mobilité dominée par la voiture individuelle mais une offre complémentaire ou alternative qui se développe

C78 : Une **mobilité dominée par la voiture individuelle**, entraînant nuisances et risques pour les habitants et contribuant à la précarité énergétique des ménages les plus fragiles.

C79 : Une **offre de stationnement développée** qui cherche à s'adapter à l'**évolution de la demande et des pratiques** avec le développement des aires de **covoiturage** et des **bornes de recharge électrique**. Une problématique dans les villages et les quartiers les plus résidentiels d'Obernai liée au **stationnement sur l'espace public des habitants**.

C80 : Des **alternatives à la voiture individuelle** qui s'organisent, notamment autour de l'offre en **transport en commun** (train, bus Fluo et bus Pass'O) pour l'instant **peu développée en-dehors de la ville d'Obernai,** et du **maillage cyclable** du territoire qui est en cours de déploiement.

C81 : Une **gare stratégique** avec des enjeux de projets urbains, notamment en termes d'accessibilité et de stationnement.

C82 : Des continuités cyclables confortées par un maillage intercommunal récent et des connexions aux territoires voisins. Des **cheminements à sécuriser** au sein des bourgs.

C83 : un projet de **Zone de Faibles Émissions (ZFE) sur l'Eurométropole de Strasbourg,** aux portes du territoire. Après une première phase de mise en œuvre en 2022, le calendrier d'interdiction des véhicules les plus polluants a été ajusté, avec un report de l'interdiction des véhicules Crit'Air 3 à 2027. Ce projet, bien qu'aménagé pour tenir compte des contraintes sociales et techniques, pourrait avoir à moyen terme d'importantes répercussions sur la congestion routière aux interfaces territoriales et sur la structuration de l'offre de transport, notamment en renforçant les besoins en mobilités alternatives et en transport collectif.

Une offre de services qui rayonne au-delà du territoire mais qui se confronte à l'évolution parfois rapide de la demande

C84 : Un territoire **richement doté en équipements**, que ce soit pour répondre aux besoins de proximité (petite enfance, école, loisirs, culture, administration…) que pour proposer une offre de rayonnement (Hôpital, Centre aquatique…).

C85 : Une **évolution rapide du nombre et du profil des habitants** qui **interroge l'offre en équipements** des communes et du territoire (effectifs scolaires, offre de loisirs...).

C86 : Des **complémentarités entre Obernai et les petites communes** qui s'organisent.

Scénario au fil de l'eau

La CCPO a pris la compétence mobilité en 2021. Elle peut s'appuyer sur les nombreux dispositifs déjà mis en place à l'échelle de la commune d'Obernai (Pass'O) ou intercommunale (maillage cyclable). L'enjeu du PLUi-H est d'accompagner ce changement d'échelle en assurant la cohérence des projets entre les communes.

A courte échéance, la mise en place de la Zone de Faibles Émissions de l'Eurométropole de Strasbourg risque de fortement bouleverser les liaisons avec l'Eurométropole (fréquentation des axes routiers et des transports en commun) mais aussi dans les besoins en mobilité des habitants du territoire avec un renouvellement du parc automobile notamment avec l'essor de l'électrique..

Les enjeux retenus

E43 : Renforcement de la fonction de centralité d'Obernai à l'échelle du territoire (équipements, vie économique...).

E44 : Développement complémentaire des petites communes.

E45 : Anticipation des besoins en services liés à l'évolution du nombre et du profil des habitants (ouverture et fermetures de classes, loisirs...).

E46 : Ajustement de l'offre de stationnement pour prendre en compte l'évolution des pratiques et des besoins (nombre, bornes électriques, cycles...).

E47 : Déploiement de l'offre en transport en commun vers les villages et en connexion avec les territoires voisins.

E48 : Valorisation du secteur de la gare d'Obernai.

E49 : Continuité du maillage cyclable sur le territoire et vers les territoires voisins.

E50 : Réponse aux conséquences pour le territoire de la mise en place de la ZFE.



Une offre économique puissante

Les principaux constats

Un tissu économique dense mais différencié entre Obernai et les villages avec une stratégie d'accueil qui se structure

C87 : Des **activités différenciées** au sein du territoire avec une forte présence du tissu industriel et commercial sur Obernai et des entreprises agricoles et artisanales dans les autres communes.

C88 : Une **structuration de la stratégie d'accueil** du territoire à l'échelle de la CCPO avec de nouveaux projets, notamment à destination des **activités artisanales dans les petites communes**.

C89 : 230 ha de parcs d'activités dont 15.4ha encore commercialisables et une part importante de foncier non-bâti sur les parcelles occupées.

C90 : Une **mixité des activités dans les parcs d'activités**, principalement entre artisanat, industrie et commerce de détail, qui provoque d'importants conflits d'usage, notamment sur la voirie.

Un pôle industriel majeur à l'échelle de l'Alsace

C91 : Un **tissu économique dynamique** porté par de **grandes entreprises industrielles** (Hager, Kronenbourg, Triumph, Stoeffler...) concentrées sur les zones d'activités économiques d'Obernai.

C92 : Des potentiels **risques et nuisances liées à l'activité industrielle présents sur le territoire** : 25 établissements classés ICPE (principalement autour des PA d'Obernai et des choucroutteries de Krautergersheim), axes de transports concernés par un risque lié au transport des matières dangereuses et potentielles pollutions des sols et de l'air.

Une offre commerciale concentrée sur Obernai avec des problématiques de fonctionnalité au sein des centralités

C93 : Une **offre commerciale diversifiée qui rayonne à large échelle**, autour du **pôle majeur d'Obernai** (93 % des commerces du territoire).

C94 : Des **centralités commerciales dynamiques** et attractives malgré l'essor de l'offre périphérique. Des **problématiques individuelles à traiter** (cheminements, polarisation de l'offre, continuité des linéaires...).

C95 : Une **offre de proximité** qui se développe dans les villages en **complémentarité d'Obernai avec des concurrences fortes pour les communes les plus proches** (Niedernai et Bernardswiller).

C96 : Un **renouveau des pratiques** de consommation avec l'essor de la proximité avec le développement des **points de vente directe** des agriculteurs et des étals de marché.

C97 : Une **saturation de l'offre en grandes surfaces** sur le territoire avec des **problématiques de fonctionnalité et d'accessibilité de ces zones commerciales** concentrées sur Obernai.

Une étape incontournable du tourisme alsacien.

C98 : Une étape incontournable du tourisme en Alsace par sa **position stratégique** (périphérie de Strasbourg, porte d'entrée de la route des Vins et des Vosges, proximité du Mont Sainte Odile) et **par son patrimoine bâti et culinaire de qualité**.

C99 : Des sites et des traditions d'exception mis en valeur.

C100 : Une mise en relation des sites touristiques du territoire grâce au maillage cyclable.

C101 : Une **offre d'hébergement diversifiée** avec une croissance rapide des locations de tourisme.

Scénario au fil de l'eau

La CCPO se dote de stratégies pour optimiser l'accueil des entreprises et le dynamisme de ses centralités commerciales. Le PLUi-H sera l'occasion de traduire par des outils réglementaires les axes définis par l'intercommunalité.



Les enjeux retenus

E51 : Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience)

E52 : Optimisation et diversification de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises.

E53 : Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activités.

E54 : Encadrement du commerce en zone d'activités.

E55 : Dynamique commerciale des centralités (centre- bourg)

E56 : Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêts dans un but touristique.

E57 : Mise en relation des sites d'intérêt touristique au sein du territoire et avec les territoires voisins.

Un bassin d'emplois attractif

Les principaux constats

Un emploi en constante augmentation marqué par l'industrie

C102 : 10 500 emplois sur le territoire, un chiffre en constante augmentation, malgré des aléas sur l'emploi privé du fait des crises.

C103 : Obernai, pôle principal d'emploi avec 90 % des emplois du territoire. Krautergersheim, second pôle d'emplois avec 460 emplois.

C104 : La moitié des emplois concentrés au sein des parcs d'activités qui accueillent les grands employeurs du territoire.

C105 : Une forte présence de l'emploi industriel, lié notamment à la présence des principaux employeurs industriels du territoire.

C106 : Un taux de chômage contenu mais qui touche particulièrement les jeunes.

Un pôle d'emplois structurant à l'échelle départementale avec un besoin de mobilité qui s'accroît

C107 : Un nombre d'emplois sur le territoire supérieur au nombre d'actifs occupés, un pôle d'emploi à l'échelle départementale. Obernai concentre 1,8 fois plus d'emplois que d'actifs. Au contraire, les villages ont un profil plus résidentiel avec davantage d'actifs que d'emplois.

C108 : De forts échanges pendulaires au quotidien : 79 % des emplois proposés sont occupés par des actifs vivant à l'extérieur du territoire, 62 % des actifs habitant sur le territoire vont travailler à l'extérieur du territoire**.**

C109 : Des échanges pendulaires déficitaires avec l'Eurométropole de Strasbourg et le pays de Molsheim (la CCPO est située dans la zone d'emploi et l'aire d'attractivité de Strasbourg) mais bénéficiaire avec les autres territoires alsaciens.

C110 : Des échanges de plus en plus nombreux avec une part d'actifs d'Obernai travaillant sur la commune qui se réduit ces dernières années au profit de la croissance du besoin de mobilités.

Scénario au fil de l'eau

Les mobilités quotidiennes liées au travail ont eu tendance à se renforcer ces dernières années. Ce phénomène devrait continuer à augmenter dans les prochaines années entraînant de véritables problématiques en termes de mobilités mais aussi de connexion très haut débit avec l'essor du télétravail.

Les enjeux retenus

E58 : Report des déplacements domicile-travail sur plusieurs modes de transports.

E59 : Prise en compte des effets du télétravail sur les besoins en termes de logements ou de tiers-lieux.

E60 : Intégration de certaines activités en centralité

E61 : Attractivité du territoire pour les travailleurs par une offre de logements adaptée et accessible

Une agriculture qui doit répondre à de nouveaux défis

Les principaux constats

Un foncier agricole qui progresse au profit des productions de qualité et de la polyculture

C111 : Des **surfaces agricoles qui se stabilisent** autour de 3 570 ha exploités avec une forte progression ces dernières années qui a permis un rattrapage et le dépassement du niveau d'il y a 20 ans.

C112 : Une **hausse concentrée** sur les communes d'Innenheim et de Bernardswiller en lien avec la **réorganisation des exploitations présentes**. Sur les autres communes, une **stabilisation voire une perte de surfaces** du fait de l'**urbanisation et de l'abandon à la marge de certaines terres arables**.

C113 : 75 % des surfaces agricoles concentrées sur la plaine autour de grandes cultures (contre 80 % en 2010), 12 % pour la viticulture concentrée sur le Piémont et 6 % de terres dédiées à la polyculture (quasiment absente en 2010) sur la Plaine.

C114 : Des **productions valorisées par des labels** notamment pour la viticulture et le chou à choucroute avec des contraintes spécifiques de productions. Le SCoT du Piémont des Vosges pérennise les parcelles agricoles labellisées situées hors du tissu urbain.

C115 : Des surfaces agricoles qui progressent d'abord pour les productions de qualité (labels, bio…).

Un effet de concentration qui interroge le devenir de certains bâtis agricoles et accompagne l'intensification de certaines productions

C116 : Un **effet de concentration** des exploitations, notamment pour les exploitations de grandes cultures afin de gagner en rentabilité.

C117 : Une évolution rapide des modes d'organisation agricole dans les statuts des exploitations et leurs tailles pour répondre à la concentration des terres, à la baisse des revenus agricoles et au vieillissement des exploitants. Un **devenir du bâti agricole** à anticiper.

Des activités connexes en plein essor à organiser

C118 : Un **essor des activités annexes** à l'activité agricole notamment vers le tourisme et le commerce en circuit-court.

C119 : L'agriculture, acteur majeur de la **transition énergétique.**

Scénario au fil de l'eau

La demande en circuits-courts risque de se heurter au mouvement de concentration des exploitations. Ce phénomène risque en outre de contribuer à l'apparition de friches agricoles dans les bâtiments de stockage ou de transformation, notamment sur la plaine.

Les enjeux retenus

E62 : Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité.

E63 : Diversification des activités agricoles notamment en faveur des circuits-courts.

E64 : Anticipation du devenir des bâtiments d'exploitation ou de transformation dans le cadre des reprises et de la concentration des entreprises agricoles.

E65 : Réduction de l'impact des nouveaux bâtis agricoles sur la Plaine, notamment en matière de qualité paysagère et risque de mitage.

E66 : Identification et encadrement des changements de destination des bâtiments agricoles qui n'ont plus d'usages agricoles avérés, notamment en cœur de bourg.

3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSÉE

Bilan de la consommation d'espaces passée

Le cadre réglementaire

Code de l'Urbanisme – Article L151-4

[Le rapport de présentation]] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers aux cours des dix années précédent l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.»

SRADDET de la Région Grand Est – Règle n°16 : Sobriété foncière

Définir à l'échelle du SCoT - à défaut de SCoT, à l'échelle du PLU(i) - les conditions permettant de réduire la consommation foncière d'au moins 50% à horizon 2030 et tendre vers 75% en 2050. Cette trajectoire, propre à chaque territoire, s'appuiera sur une période de référence de 10 ans à préciser et justifier par le document de planification et sur une analyse de la consommation réelle du foncier.*

Les plans et programmes doivent donc placer les objectifs de cette règle au coeur de leurs stratégies. Pour ce faire et conformément aux dispositions législatives, ils établissent un état des lieux de la consommation foncière et construisent les objectifs, les orientations, les mesures et les actions dans le domaine de l'habitat, des implantations économiques, d'équipements ou d'infrastructures et de gestion des friches permettant de réduire cette consommation tel qu'évoqué plus haut.*

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 1.4.2 du DOO : Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Avec la volonté de porter un développement urbain raisonné sur le plan foncier en matière d'habitat, le SCoT affiche l'objectif d'un rythme maximal de la consommation foncière pour les extensions résidentielles autour de 240 hectares répartis de la manière suivante :
Extension résidentielle pour la CCPO : 80 ha
> Dont 40 hectares à court terme
> Dont 40 hectares dans le pôle d'Obernai

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 2.3 du DOO : Gestion économe de l'espace au titre des équipements

Une enveloppe foncière d'extension à vocation d'équipements de 50 ha maximum est fixée pour l'ensemble du territoire du SCoT à l'horizon 2040 :
Extension au titre des équipements pour la CCPO : 15 ha

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 4.3.2 du DOO : Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Une enveloppe foncière d'extension à vocation économique d'environ 90 ha maximum est fixée pour l'ensemble du territoire du SCoT d'ici à l'horizon 2040. Cette enveloppe, qui comprend également des projets en cours mais hors enveloppe urbaine car non bâtis, constitue l'une des formes de réponse aux besoins de foncier d'activités et de l'optimisation du foncier déjà aménagé dans les zones d'activités.
Il appartient à chaque intercommunalité, dans le respect des conditions définies ci-dessus, d'effectuer une répartition par commune et une ventilation des surfaces économiques allouées par le SCoT en respectant les ordres de grandeur ci-dessous.
Extension au titre de l'économie pour la CCPO : 45 ha

Analyse de la consommation d'espaces par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur (2019-2024)

Identification de l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges) :
L'enveloppe urbaine correspond aux espaces déjà urbanisés à une date t. Elle est l'unité de mesure qui permettra de quantifier la consommation foncière au moment de l'évaluation du PLUi.

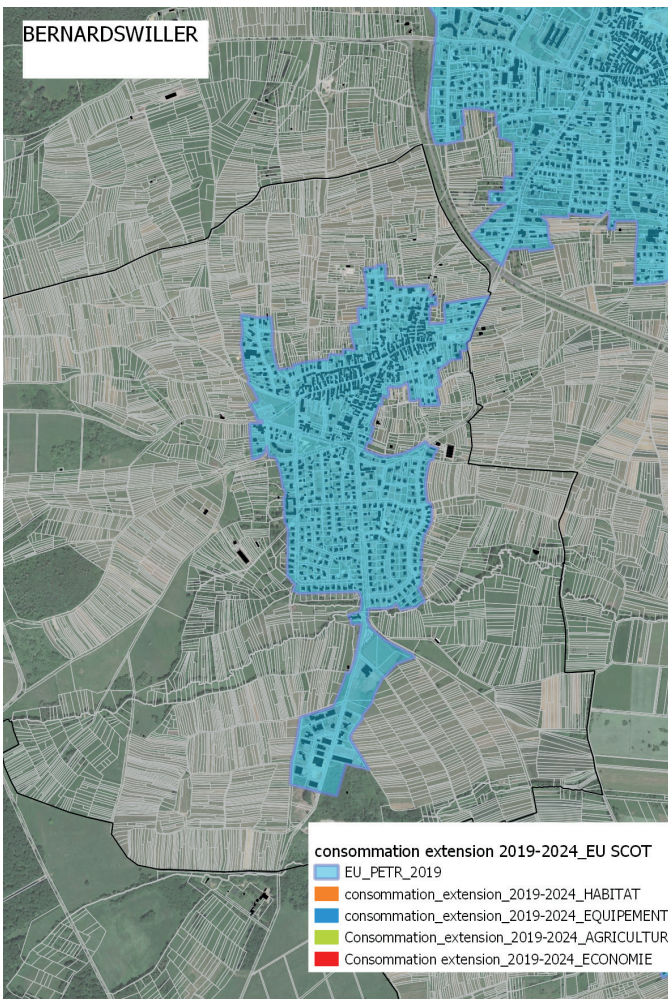
Le SCoT du Piémont des Vosges s'est engagé dans une définition des enveloppes urbaines communales lors de sa révision et stabilisée lors de son arrêt en 2019. Pour faciliter la prise en compte et la compatibilité entre les deux échelles de documents, le PLUi s'appuie sur la méthode définie par le SCoT qu'il met à jour avec les élus communaux.

Le SCoT du Piémont des Vosges identifie des enveloppes urbaines pour chacune des communes couvertes par le document supra-communal. C'est à partir de cette enveloppe, que la consommation d'ENAF projetée a été calculée dans le document règlementaire.

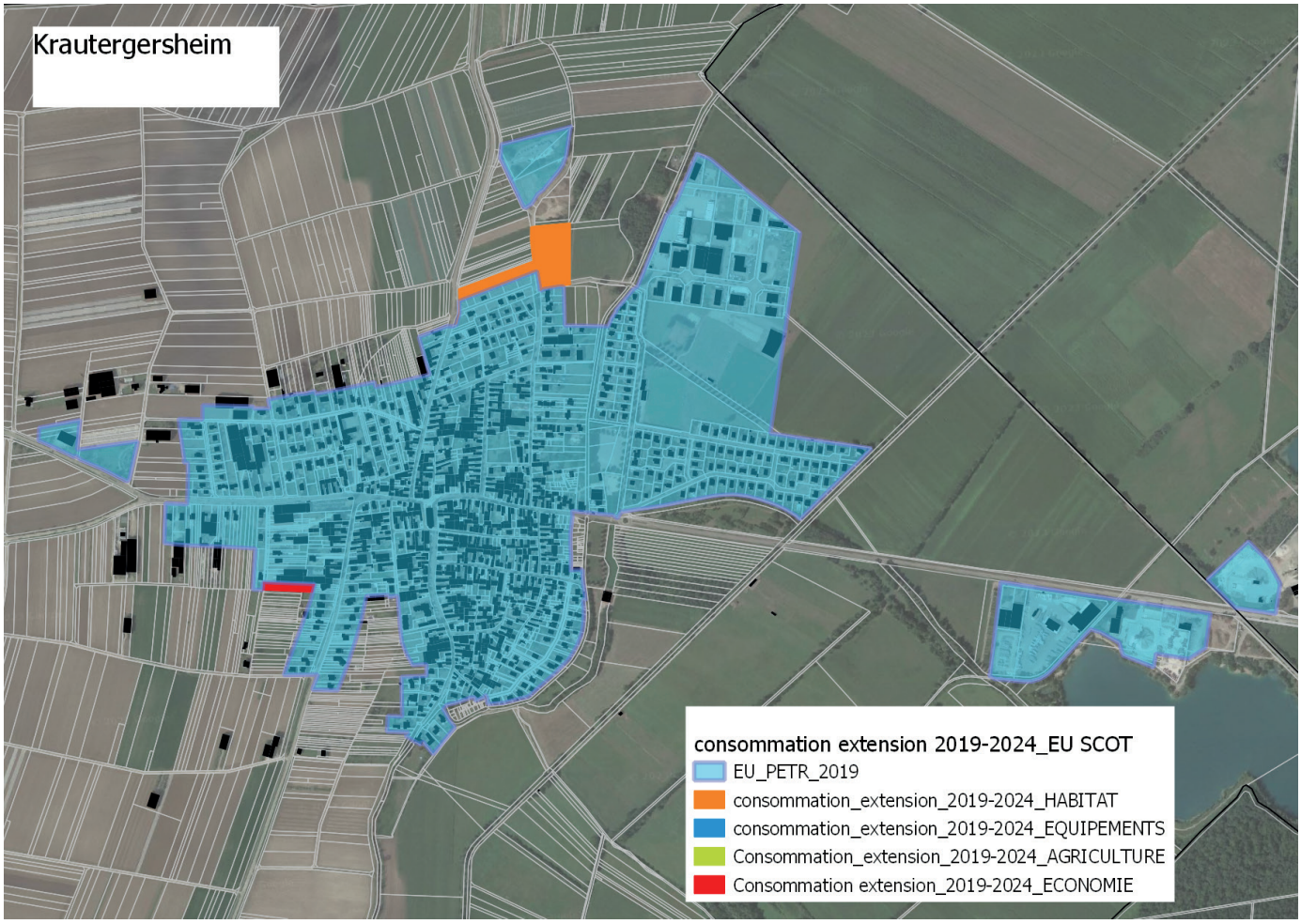
Cette enveloppe définie par le SCot (cf. ci-dessous), est à distinguer de la notion d'enveloppe sur laquelle s'est basée le projet de PLUi-H (dite «enveloppe urbaine du PLUi») pour définir l'**allocation de consommation foncière pour les extensions** résidentielles,économique. **Sont donc entendus comme des secteurs déjà urbanisés, les enveloppes urbaines telles que défnies dans les annexes du SCOT en vigueur.** Les objectifs de consommation relatifs au SCoT en vigueur raisonne donc en «extension de l'urbanisation», c'est-à-dire correspondant aux secteurs situés hors de l'enveloppe urbaine.

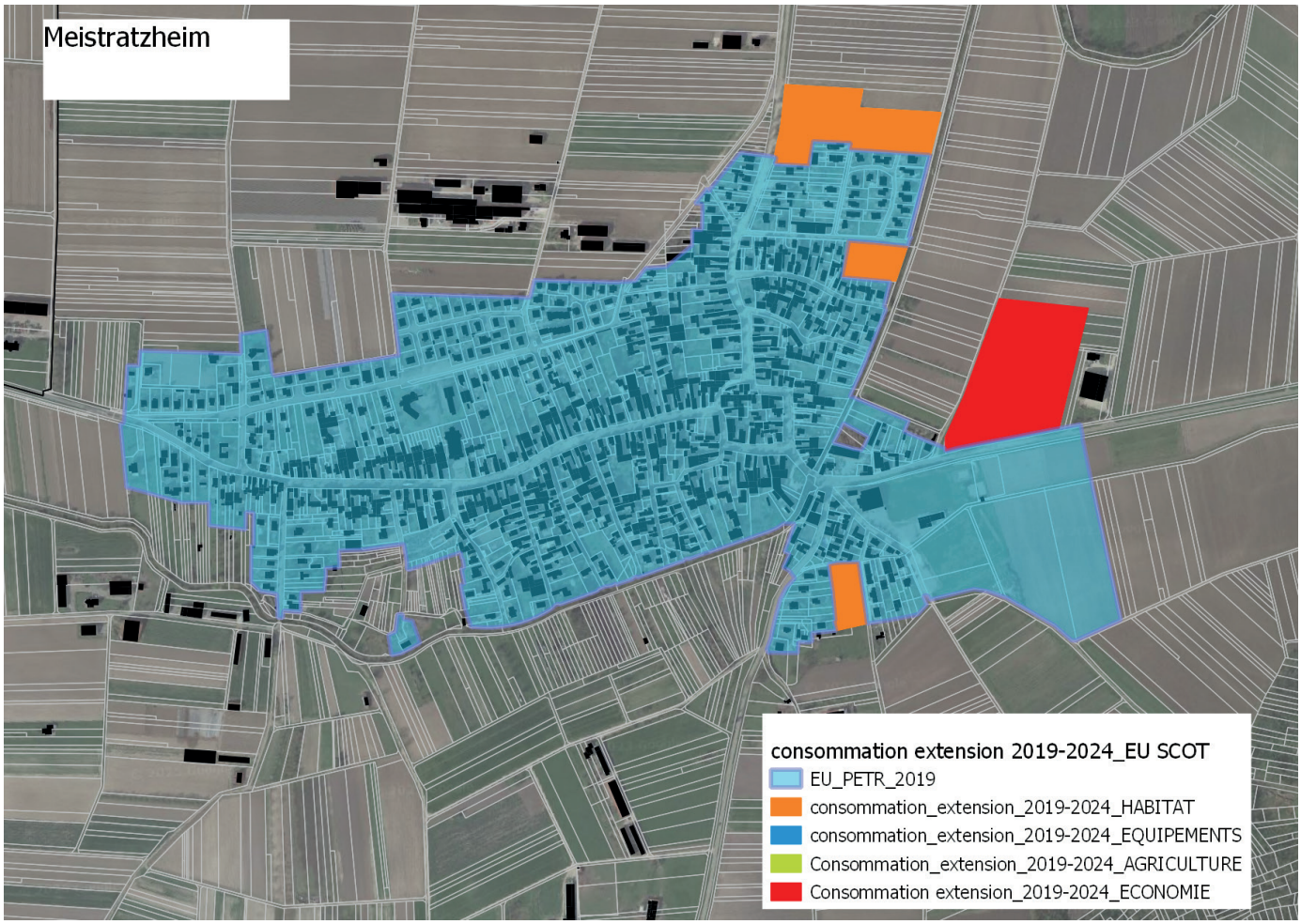
La démonstration ci-dessous vise à mettre en exergue, la consommation foncière en extension/hors de l'enveloppe urbaine du SCOT entre 2019 et 2024 inclus.

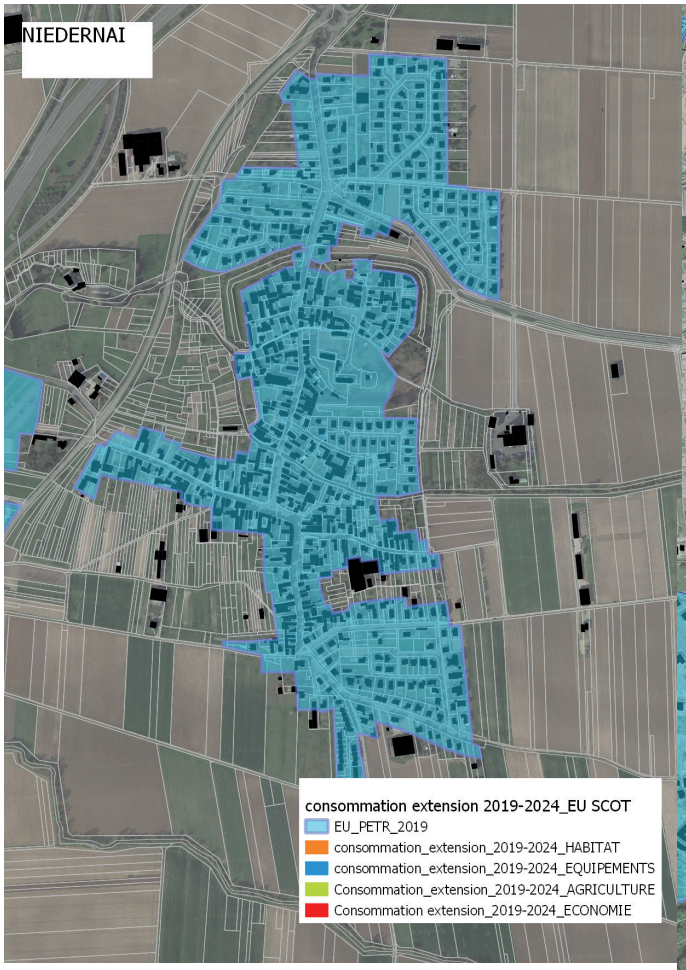
Extraits de l'annexe n°1 : enveloppes urbaines_Source : SCoT du Piémont des Vosges

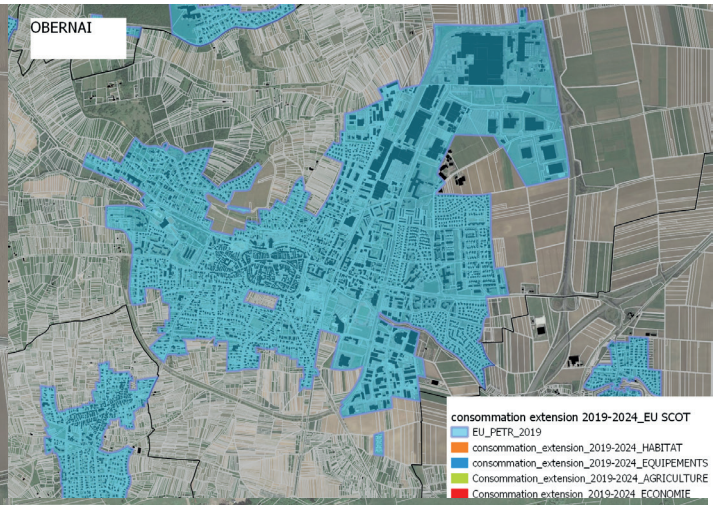


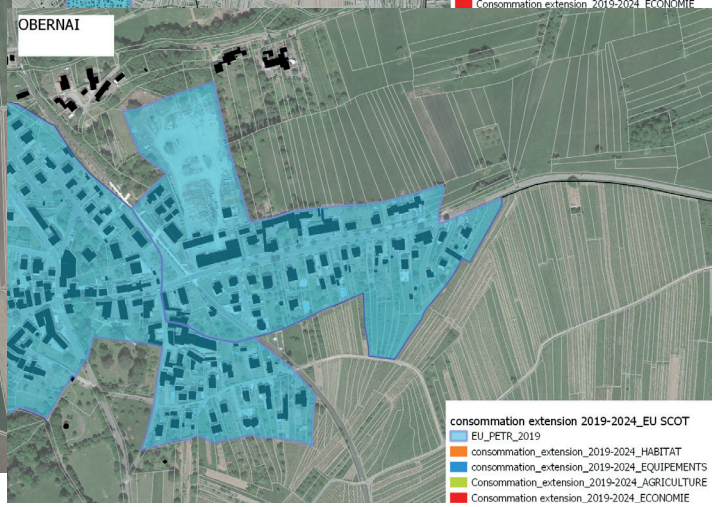



Krautergersheim
consommation extension 2019-2024_EU SCOT
EU_PETR_2019
consommation_extension_2019-2024_HABITAT
consommation_extension_2019-2024_EQUIPEMENTS
Consommation_extension_2019-2024_AGRICULTURE
Consommation extension_2019-2024_ECONOMIE


Meistratzheim
consommation extension 2019-2024_EU SCOT
EU_PETR_2019
consommation_extension_2019-2024_HABITAT
consommation_extension_2019-2024_EQUIPEMENTS
Consommation_extension_2019-2024_AGRICULTURE
Consommation extension_2019-2024_ECONOMIE







	Type d'occupation	Surface extension hors EU_consommée (ha)
Bernardswiller	habitat	0,7
	activités	0
	équipements	0
	total toutes destinations	**0,7**
Niedernai	habitat	0
	activités	0
	équipements	0
	total toutes destinations	**0,0**
Obernai	habitat	0
	activités	0
	équipements	0
	total toutes destination	**0,0**
Meistratzheim	habitat	3,2
	activités	3,6
	équipements	0
	total toutes destinations	**6,8**
Krautergersheim	habitat	1,4
	activités	0,2
	équipements	0
	total toutes destinations	**1,6**

Innenheim	habitat	0
	activités	0
	équipements	0
	total toutes destinations	**0,0**
CCPO	habitat	5,3
	activités	3,8
	équipements	0
	toutes destinations	**9,1**

Les principaux résultats : Sur la période 2019-2024, par rapport à l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT en vigueur, la CCPO a consommé environ **9.1 ha**, dont 5.3 ha à destination d'habitat, **3.8 ha** à destination d'activités économiques.

Analyse de la consommation d'espaces les dix années précédents l'arrrêt du PLUi- H (2014-2024)

Le bilan au titre du L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (i) « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Analyse de la consommation d'espaces les dix dernières années précédents l'arrêt du PLUi-H par comparaison des enveloppes urbaines 2014-2024 (PLUi)

Comme évoqué ci-dessus, l'enveloppe définie par le SCot est à distinguer de la notion d'enveloppe sur laquelle s'est basée le projet de PLUi-H («enveloppe urbaine du PLUi») pour définir les secteurs de projet consommateur d'ENAF, ceci dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges.

En effet, le SCoT du Piémont des Vosges s'est engagé dans une définition des enveloppes urbaines communales lors de sa révision et stabilisée lors de son arrêt en 2019. Pour faciliter la prise en compte et la compatibilité entre les deux échelles de documents, le PLUi s'appuie sur la méthode définie par le SCoT qu'il met à jour avec les élus communaux.

Identification de « l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024)»:
L'enveloppe urbaine construite à partir des zones urbaines des POS/PLU mais aussi aux zones d'extension déjà bâties ou faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé à la date d'arrêt du PLUi (2024 inclus).

La comparaison des enveloppes urbaines 2014-2024 permet de spatialiser précisément la consommation d'espaces en extension entre 2014 et 2024 inclus.

Les chiffres de cette consommation d'espaces correspondent alors aux opérations d'aménagement et de construction ayant eu pour effet d'urbaniser des terrains naturels ou agricoles, situés en extension, hors de l'enveloppe urbaine de 2014. Ne sont donc pas compris dans ce calcul, les espaces en densification au sein de l'enveloppe urbaine.

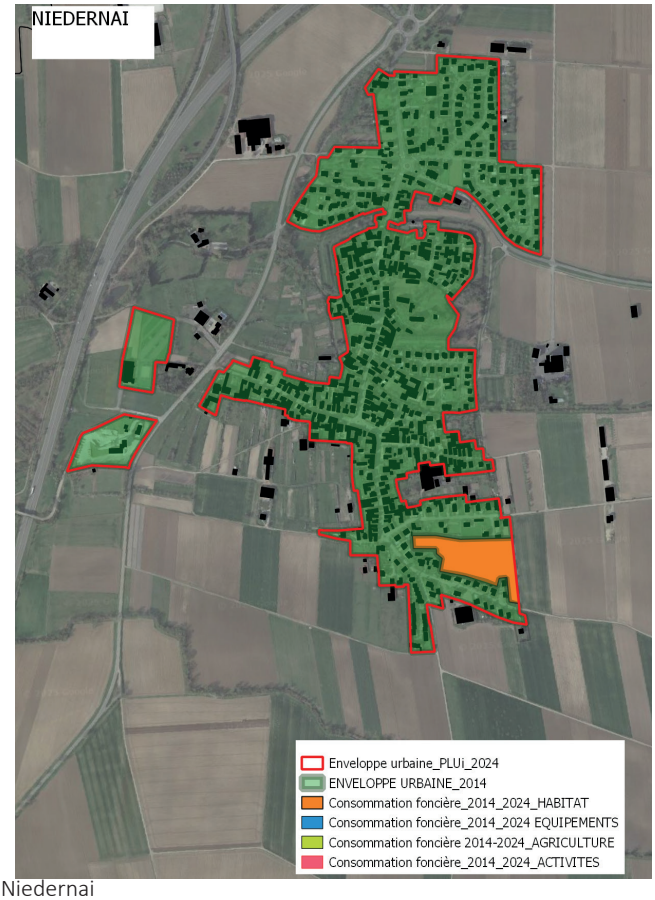
Les principaux résultats : Sur la période 2014-2024, la CCPO a consommé environ **46.2 ha** en extension de l'enveloppe urbaine, dont environ 12 ha à destination d'habitat, 30.2 ha à destination d'activités économiques et 4 ha pour les équipements. Cela correspond à un rythme de consommation foncière en extension de **4.6 ha/an**.

	Type d'occupation	Surface NAF consommée (ha)
Bernardswiller	habitat	0,7
	activités	2,4
	équipements	0
	total toutes destinations	**3,1**
Niedernai	habitat	2
	activités	0
	équipements	0
	total toutes destinations	**2,0**
Obernai	habitat	2,4
	activités	24
	équipements	4
	total toutes destination	**30,4**
Meistratzheim	habitat	3,2
	activités	3,6
	équipements	0
	total toutes destinations	**6,8**
Krautergersheim	habitat	1,4
	activités	0,2
	équipements	0
	total toutes destinations	**1,6**
Innenheim	habitat	2,3
	activités	0
	équipements	0
	total toutes destinations	**2,3**
CCPO	habitat	12
	activités	30,2
	équipements	4
	toutes destinations	**46,2**
	rythme de conso ENAF/an	**4,6**

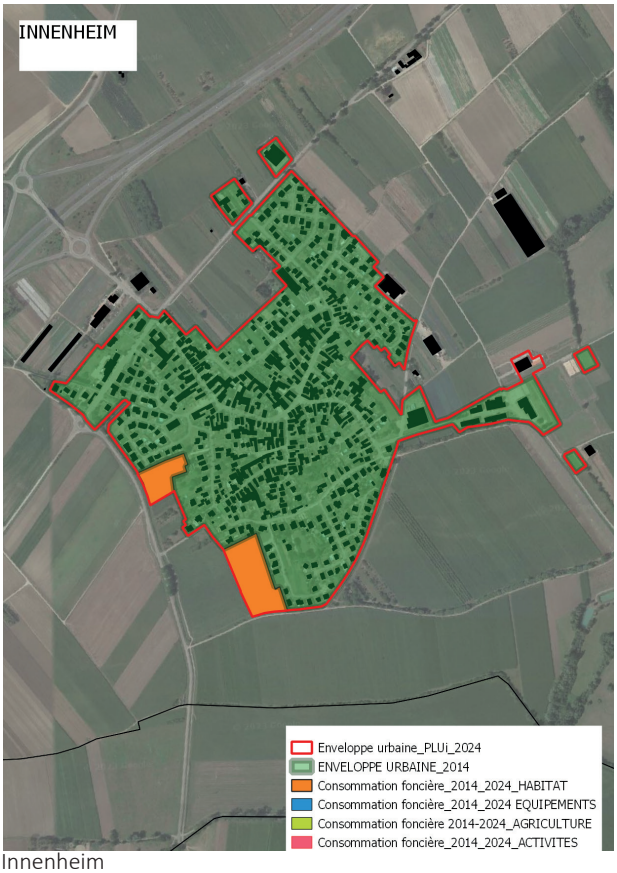
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine du PLUi entre 2014 et 2024. Source : données locales



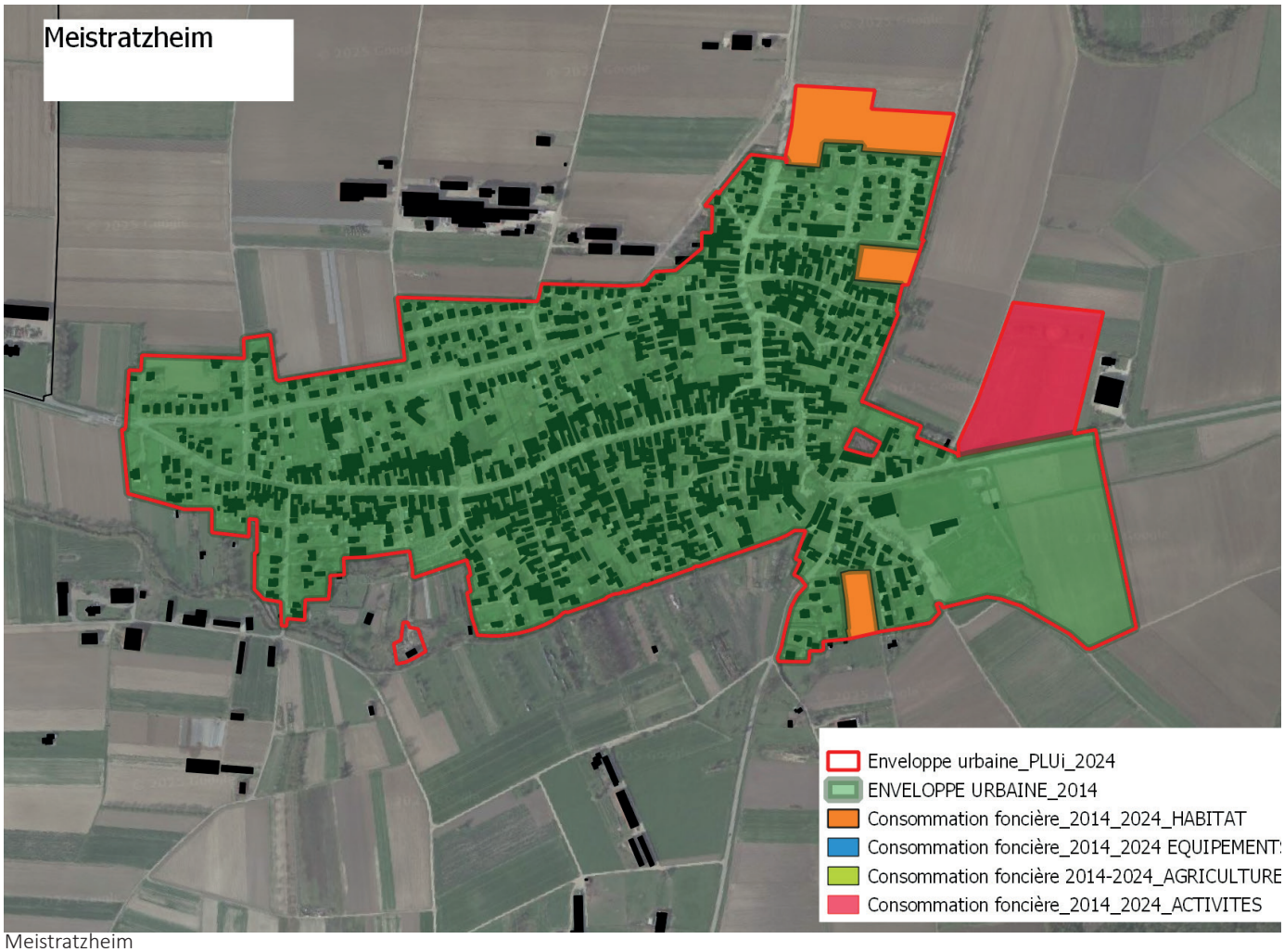
Bernardswiller



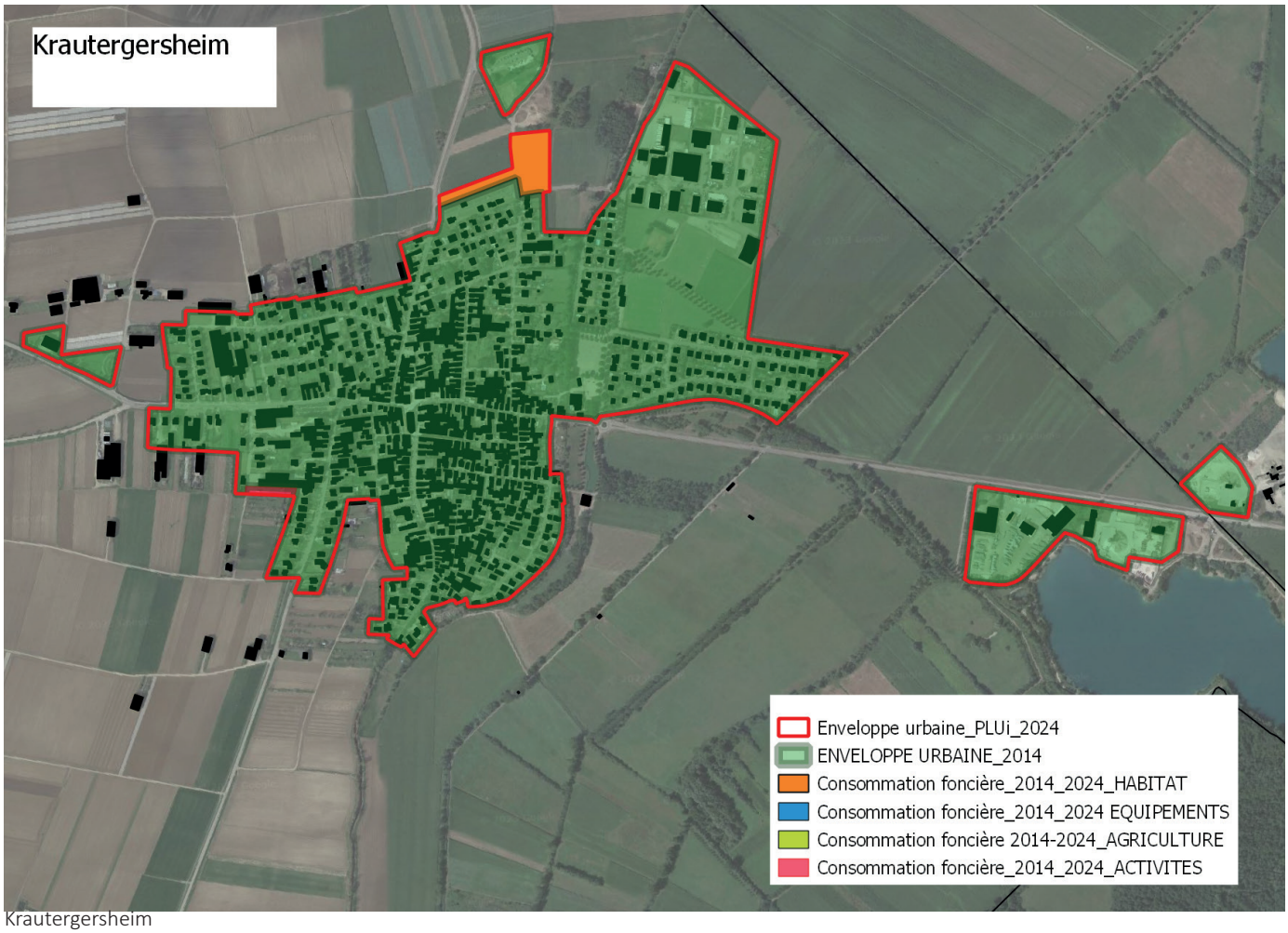
Niedernai



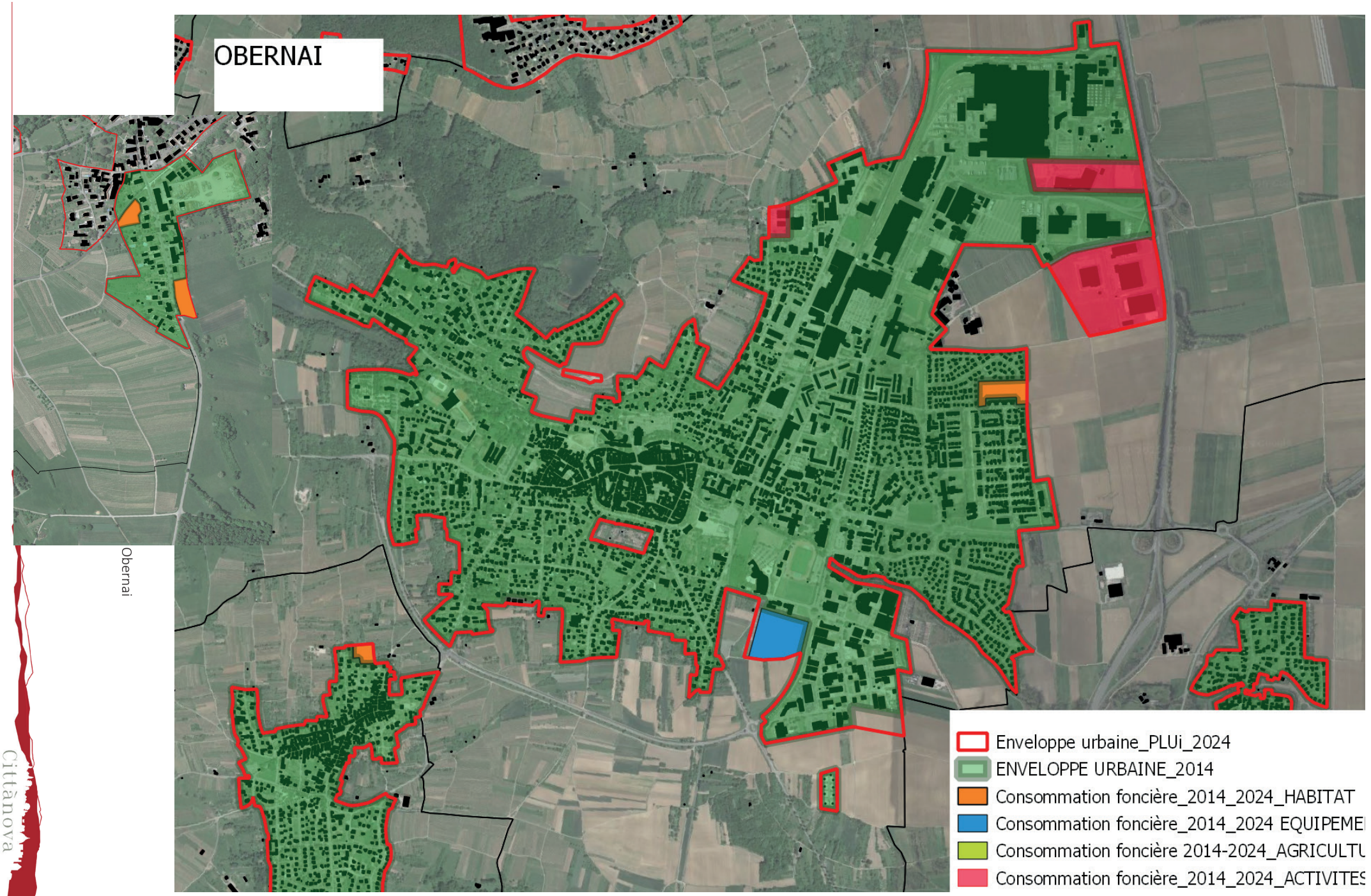
Innenheim



Meistratzheim



Krautergersheim


OBERNAI
Obernai
Enveloppe urbaine_PLUi_2024
ENVELOPPE URBAINE_2014
Consommation foncière_2014_2024_HABITAT
Consommation foncière_2014_2024 EQUIPEME
Consommation foncière 2014-2024_AGRICULTU
Consommation foncière_2014_2024_ACTIVITES

Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF) sur la période de référence de la loi Climat et Résilience (données issues du portail national de l'artificialisation).

› Bilan de la consommation d'ENAF passée (2011-2021) : CEREMA

L'observatoire national de l'artificialisation (période 2011-2021)

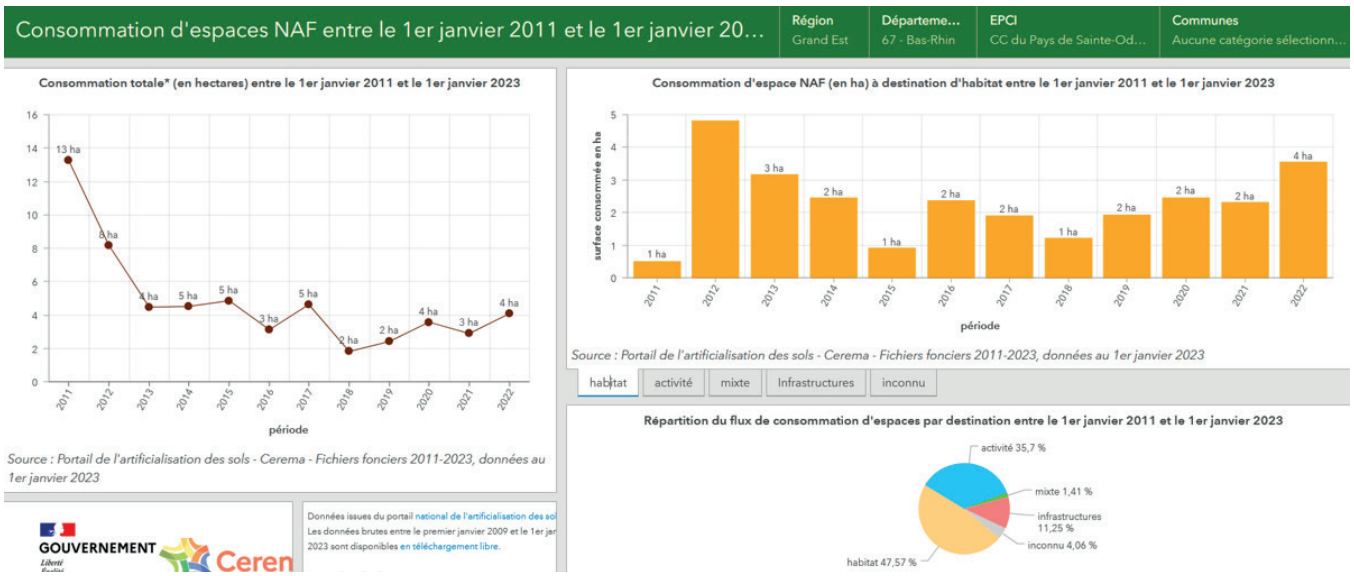
Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette d'ici 2050. La loi dispose en effet dans son article 194 : « pour la première tranche de dix années, soit entre 2021 et 2030 inclus, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes, soit entre 2011 et 2020 inclus ». Au regard de la loi Climat et Résilience, il apparaît nécessaire de dresser le bilan de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2020 inclus, qui reste la période de référence.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Meistratzheim	0.2	0.9	0.2	0.3	0.0	0.1	0.3	0.1	0.4	0.5	**3.0**
Bernardswiller	0.3	0.4	0.0	0.1	0.4	0.1	0.4	0.0	0.0	0.1	**1.9**
Niedernai	0.0	1.6	1.3	0.2	0.1	0.8	0.2	0.0	0.2	0.0	**4.5**
Krautergersheim	2.5	0.1	0.5	2.2	0.0	0.5	0.0	1.2	1.6	0.0	**8.5**
Innenheim	0.0	0.7	1.2	0.4	0.2	1.0	0.8	0.1	0.0	0.5	**4.8**
Obernai	10.2	4.5	1.3	1.3	4.1	0.6	2.9	0.4	0.2	2.5	**28.1**
Total	**13.3**	**8.2**	**4.5**	**4.5**	**4.9**	**3.1**	**4.6**	**1.8**	**2.4**	**3.6**	**50.8**

Sur la période 2011-2021, la CCPO a consommé environ **50,8 ha d'espaces naturels et agricoles**, dont 24 ha à destination d'habitat et 23,9 ha à destination d'activités économiques. Cela correspond à un rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles de **5.1 ha/an.**

› Bilan de la consommation foncière passée (2011-2023) : CEREMA

Les données issues du portail de l'artifiicialisation ont été actualisées et permettent de consulter les chiffres de consommation d'espaces NAF entre le 1er Janvier 2011 et le 1er Janvier 2023. Sur cette période, la CCPO a consommé **58 ha** d'espaces naturels et agricoles, dont 29 ha pour l'habitat, 21 ha pour les activités, 1ha pour les constructions mixtes, 7 ha pour les infrastructures. Cela correspond à un rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles de **4.8 ha/an**.



Consommation NAF entre 2011 et 2023. Source : Portail de l'artificialisation_CEREMA

Bilan de la consommation d'ENAF passée (2010-2021) : OCS GRAND -EST

L'observatoire national de l'artificialisation (période 2011-2021)

Au sens de la loi Climat et résilience, « La consommation d'espaces naturels,agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoires concerné ». Cette définition repose sur la distinction entre les «espaces urbanisés» et les «ENAF» puisque c'est la transformation effective des seuls ENAF en espaces urbanisés qui est décomptée par la mesure de la consommation d'espaces.

Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant : *la quantité et la densité de l'urbanisation, la continuité de l'urbanisation, sa structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement aux services publics, la présence d'équipements ou de lieux collectifs privés ou publics*. Le bilan de la consommation effective d'ENAF correspond au **décompte de la transformation effective, donc observable, d'ENAF, en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé entre deux dates**, soit entre 2010 et 2021. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU. Pour élaborer le bilan, un ENAF est donc considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux et non à compter de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces résiduels de taille limitée sont considérés comme des espaces urbanisés, en cohérence avec le faisceau d'indices ci-dessus. En revanche, un terrain agricole, naturel ou forestier (ne répondant pas au faisceau d'indices ci-avant, bien qu'entouré d'espaces urbanisés sera qualifié comme «NAF». Sa transformation en espaces urbanisés sera donc considéré comme de la consommation d'ENAF.

Compte tenu des enjeux réglementaires nationaux (loi pour la reconquête de la biodiversité, Loi SRU de densification urbaine, Loi Climat et Résilience (LCR) et mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)…) et des objectifs régionaux du SRADDET, les acteurs du Grand Est se sont mobilisés pour co-construire un ensemble de produits de référence permettant d'appréhender les tendances de la consommation des espaces et d'artificialisation sur leur territoire

Selon les données de l'OCS Grand-Est, les espaces naturels agricoles et forestiers comprennent : les emprises agricoles; les bâtiments isolés en zones agricole ou naturelle; les exploitations agricoles; les espaces libres en milieux urbain dont l'Unité Minimale de Collecte (UMC), c'est-à-dire la surface minimale est de 500 m² et d'une largeur Minimale de Collecte (LMC), c'est-à-dire d'une largeur minimale de 10m, les espaces forestiers et semi naturels, les milieux naturels liés à l'eau, les surfaces en eau (les bassins artificiels ne sont pas considérés comme des ENAF).

Selon les données de l'OCS Grand-Est, la consommation en espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2021 pour CC du Pays de Sainte-Odile représente une surface de **55.34 ha**, soit une évolution des espaces urbanisés de +5.21% entre 2010 et 2021. Parmi ces 55.34ha, on retrouve 33.7 ha d'ENAF consommés pour l'habitat et 21.5 ha pour les activités économiques. Cela correspond à un rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles de **5 ha/an**.

4. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION (2011-2021) - DONNÉES DU SCOT

2 270 logements produits depuis 2010

En extension urbaine : 175 logements produits

En densification urbaine (artificialisation des sols) : 1 289 logements produits

En renouvellement urbain (pas d'artificialisation des sols) : 806 logements produits

Au sein de l'enveloppe urbaine

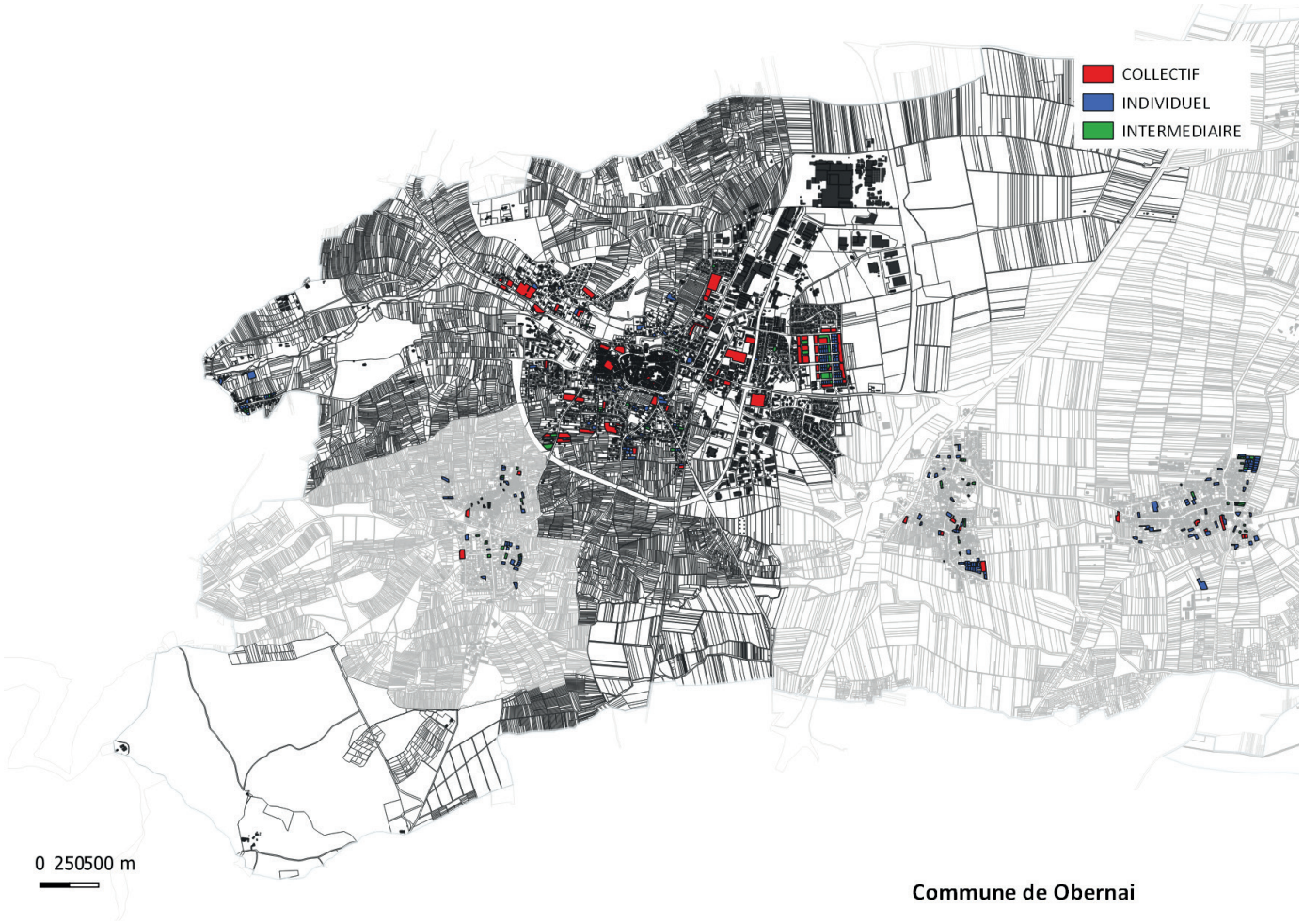
L'artificialisation s'est faite à **49 %** au sein des tissus urbanisés et de façon privilégiée à destination de la production de logement. Sur les 2 270 logements produits depuis 2010, 92 % (2 095) l'ont été au sein des enveloppes urbaines. Cela s'est produit par deux phénomènes : le comblement des dents creuses (artificialisation d'espaces non-bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et le renouvellement urbain souvent vers des formes urbaines plus denses (construction sur des espaces déjà artificialisés).

Cette forte densification se traduit par de nouvelles pratiques urbaines avec une poussée de l'habitat collectif au sein des tissus urbains, parfois au cœur de secteurs d'habitat individuel, bouleversant les équilibres sociodémographiques et les services des communes. Le collectif représente ainsi 77 % des constructions en enveloppe urbaine contre 70 % en extension. Cette proportion monte à 83 % dans le renouvellement urbain. C'est un point de vigilance pour respecter les quartiers et anticiper l'impact des développements urbains sur les besoins en services.

Ces nouvelles formes urbaines amènent une forte densification avec des densités très élevées dans les opérations menées sur le territoire, notamment sur la ville centre. Les densités sont particulièrement élevées dans les opérations menées au sein de l'enveloppe urbaine avec un apport de logements.

Densité brute (log/ha)	Obernai	Autres communes	Moyenne
En enveloppe urbaine	95	37	75
Hors enveloppe urbaine	74	33	42
Total	93	35	69

Densités brutes des opérations sur les surfaces artificialisées depuis 2010
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

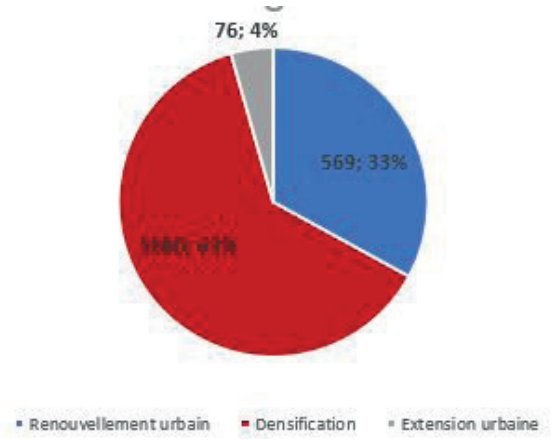


Répartition des logements produits depuis 2010 par localisation sur Obernai
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

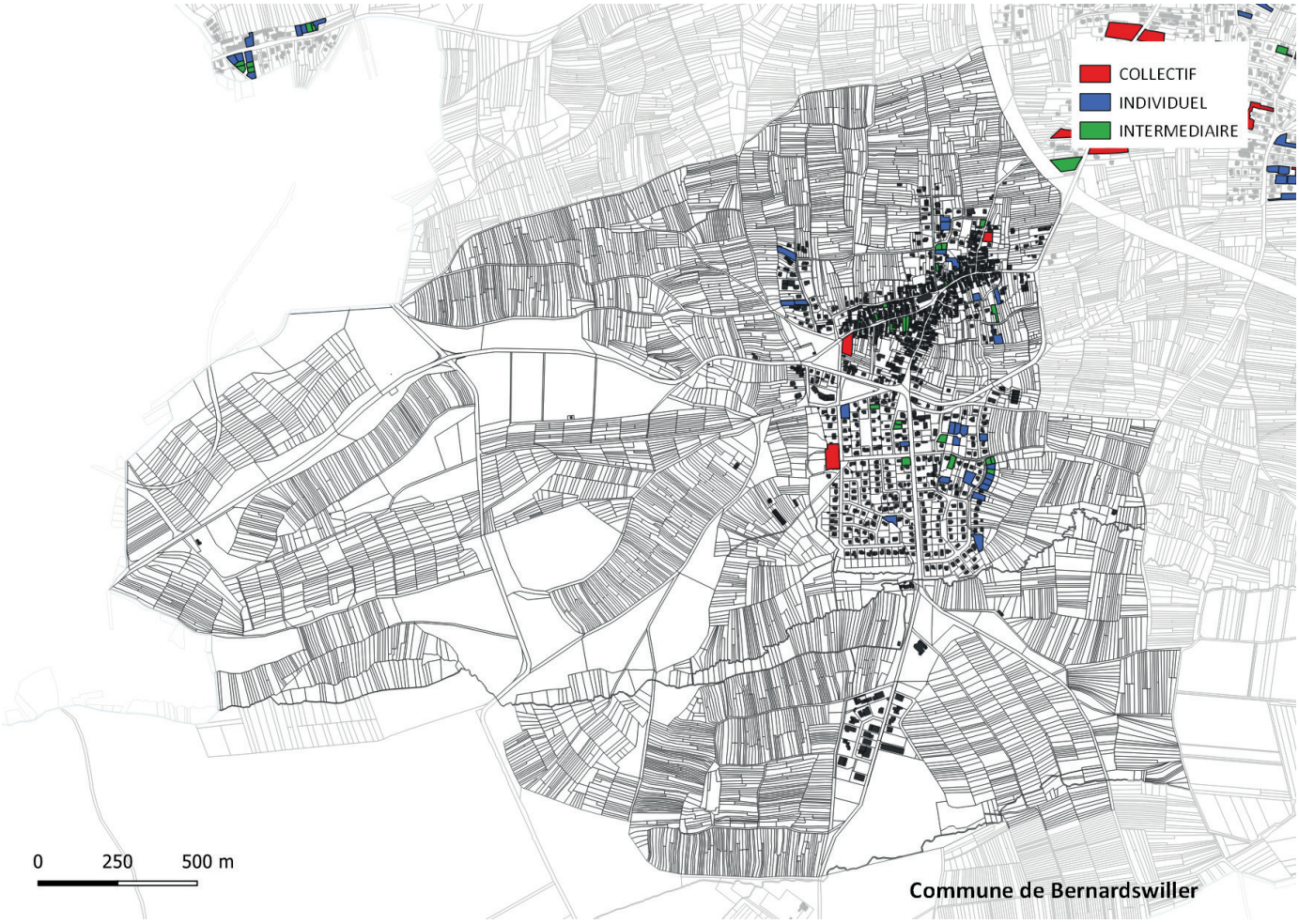
1 725 logements ont été produits depuis 2010 sur Obernai, à 96 % en densification. Le collectif est très dominant avec 86,3 % des logements produits sous cette forme, entraînant une forte densification du tissu urbain de certains quartiers au risque d'un déséquilibre sociologique et urbain.

La production en individuel est principalement concentrée sur la période sur le secteur des Roselières avec le remplissage du lotissement. Quelques divisions parcellaires se sont opérées sur certains secteurs.

Commune de Obernai



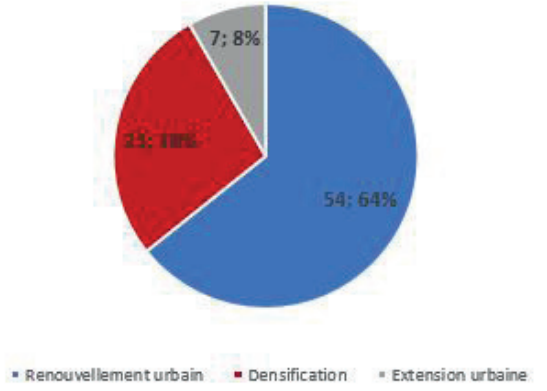
Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
1 488 (86,3 %)	130 (7,5 %)	107 (6,2 %)	1 725



Répartition des logements produits depuis 2010 par localisation sur Bernardswiller
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

84 logements ont été produits depuis 2010 sur Bernardswiller, à 92 % en densification. Le renouvellement urbain est un phénomène dominant sur la commune.

Les formes urbaines sont relativement diversifiées entre collectif et individuel. Les logements en collectif sont concentrés sur 3 opérations. Les logements en individuels et intermédiaires se sont faits soit par remplissage du lotissement au sud de la commune soit par division parcellaire ou remplissage de dents creuses.



Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
32 (38,1 %)	26 (31,0 %)	26 (31,0 %)	84

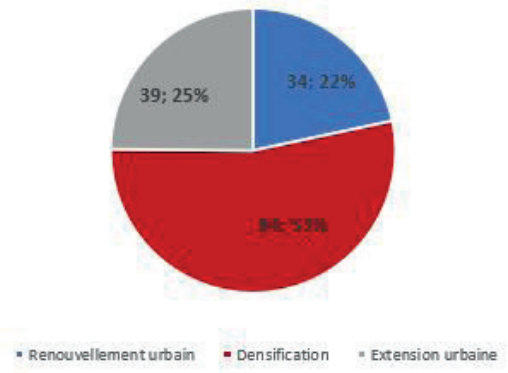


Répartition des logements produits depuis 2010 par localisation sur Innenheim
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

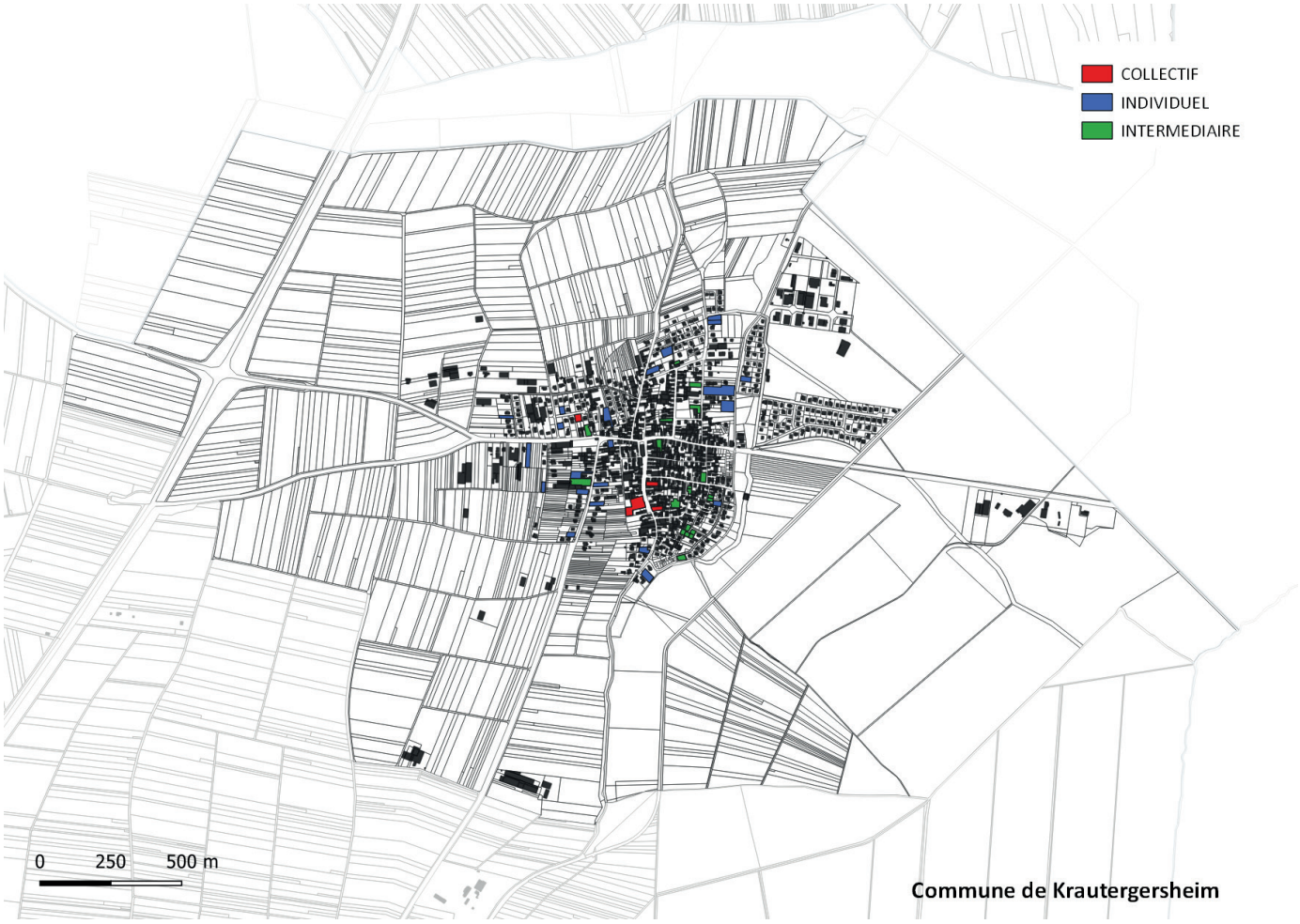
84 logements ont été produits depuis 2010 sur Innenheim, à 88 % en densification.

La commune a connu une forte poussée du collectif sur cette période, notamment par le renouvellement urbain : il est plus rentable de produire du collectif lorsqu'il a fallut détruire ou rénover le bâtiment pré-existant.

Le développement de l'offre en individuel s'est concentrée sur les lotissements (de l'Ehn et des Jardins) qui se sont remplis sur la période.

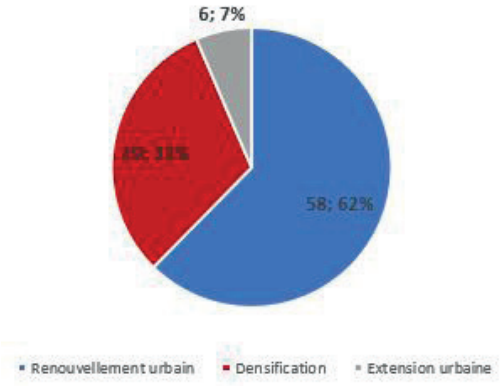


Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
81 (51,6 %)	19 (12,1 %)	57 (36,3 %)	157



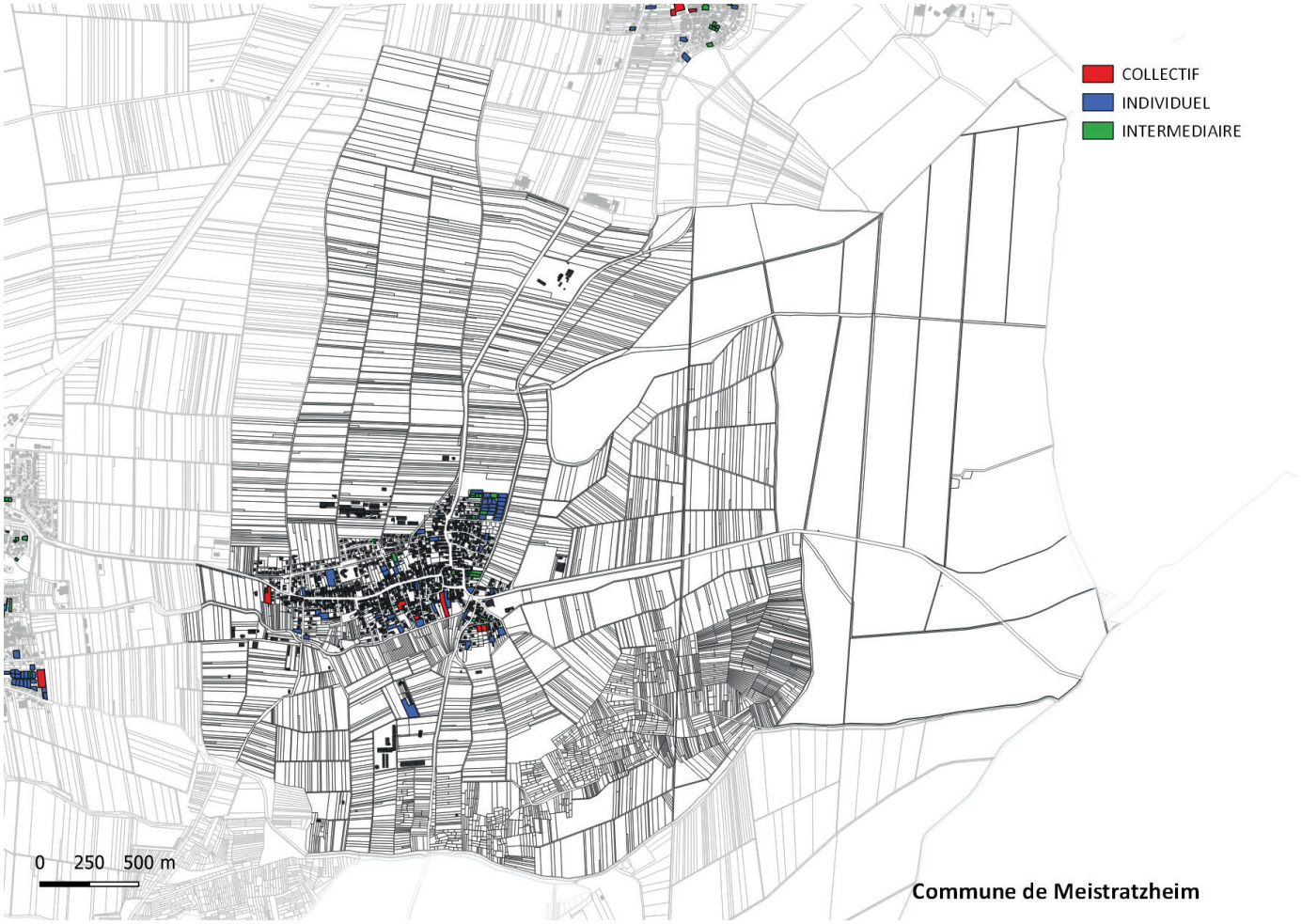
Répartition des logements produits depuis 2010 par localisation sur Krautergersheim
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

93 logements ont été produits depuis 2010 sur Krautergersheim, à 93 % en densification, avec une forte majorité de logements produits par renouvellement urbain. Ce phénomène s'appuie notamment par la mutation de bâtiments industriels en cœur de village vers de l'habitation. Cela produit un fort apport de logement qui peut fragiliser l'équilibre des services pour la commune.



Le collectif a fait une poussée sur la commune depuis 2010, notamment en lien avec ce mouvement de renouvellement urbain. L'individuel est davantage produit dans les franges du village ou par division parcellaire.

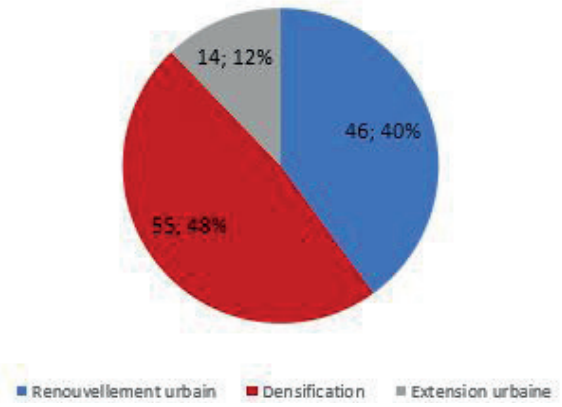
Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
45 (48,4 %)	26 (28,0 %)	22 (23,7 %)	93



Répartition des logements produits depuis 2010 par localisation sur Meistratzheim
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

115 logements ont été produits depuis 2010 sur Meistratzheim, à 88 % en densification, avec une forte majorité de logements produits par densification.

La commune est la seule du Pays de Sainte Odile à avoir produits davantage de logements individuels qui de logements collectifs sur la période. Cela s'explique par le développe du lotissement au Nord de la commune et par un important mouvement de remplissage des dents creuses observable au sein du village.



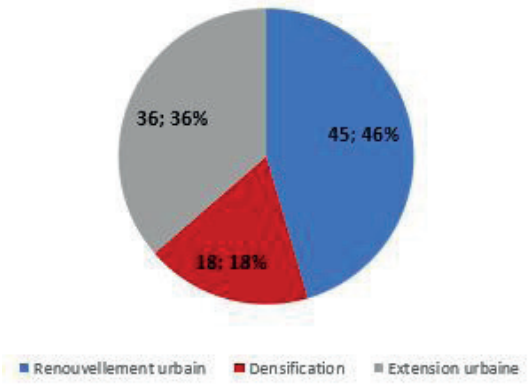
Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
44 (38,3 %)	23 (20,0 %)	48 (41,7 %)	115



Répartition des logements produits depuis 2010 par localisation sur Niedernai
Source : Observatoire du foncier, SCoT du Piémont des Vosges

99 logements ont été produits depuis 2010 sur Niedernai. C'est la commune qui a le plus produit de logements en extension de son enveloppe urbaine avec l'ouverture de son lotissement au sud de la commune.

Le collectif est majoritaire mais se concentre sur quelques opérations, l'essentiel des surfaces étant consacré au logement individuel.

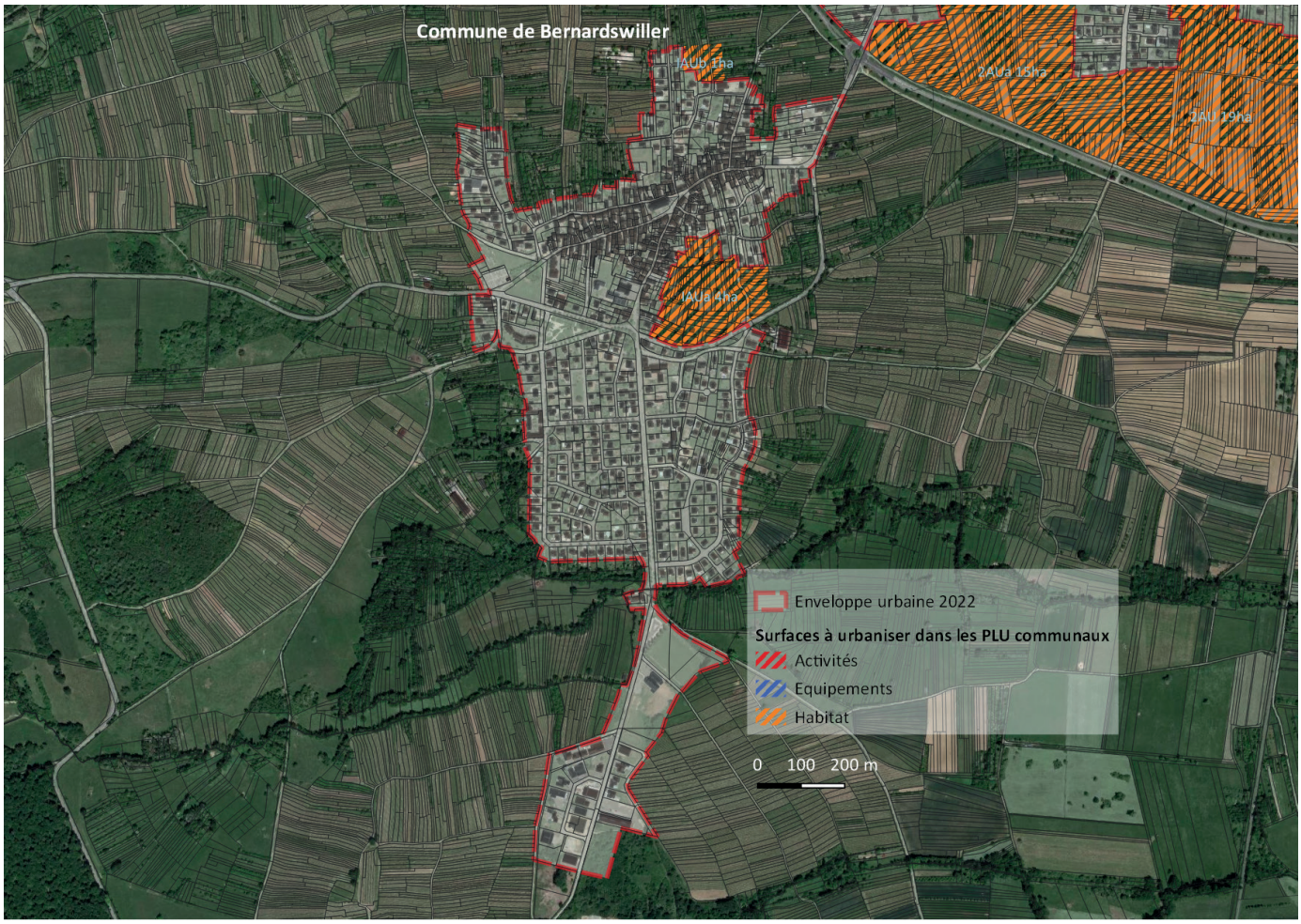


Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
45 (45,5 %)	20 (20,2 %)	34 (34,3 %)	99

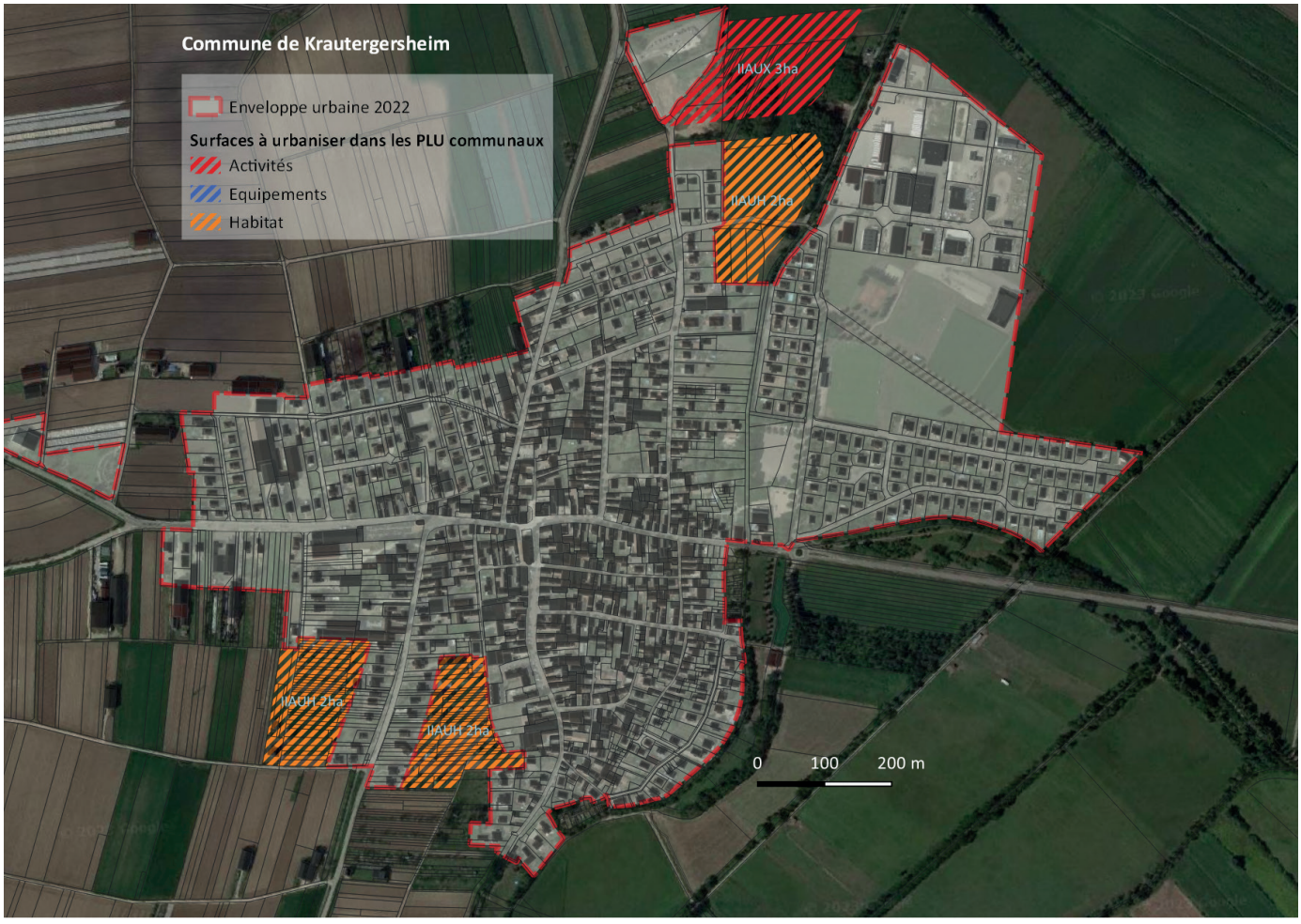
5 - PERSPECTIVES : LA CONSOMMATION PROJETÉE DANS LES PLU ACTUELS (ZONES 1AU ET 2AU NON-URBANISÉES)

	Habitat/Mixte			Activités			Equipements			Toutes destinations		
	Court terme (1 AU)	Long terme (2Au)	Total	Court terme (1 AU)	Long terme (2Au)	Total	Court terme (1 AU)	Long terme (2Au)	Total	Court terme (1 AU)	Long terme (2Au)	Total
Bernardswiller	5,1	0	5,1	0	0	0	0	0	0	5,1	0	**5,1**
Innenheim	4,1	3,7	7,8	3,0	0	3,0	0	0	0	7,1	3,7	**10,8**
Krautergersheim	0	6,7	6,7	0	3,1	3,1	0	0	0	0	9,8	**9,8**
Meistratzheim	5,0	0,7	5,7	0	0	0	0	0	0	5,0	0,7	**5,7**
Niedernai	0,9	4,7	5,8	0	0	0	0	2,9	2,9	0,9	7,6	**8,5**
Obernai	7,7	56,2	63,9	8,6	16,0	24,6	3,3	0	3,3	19,6	72,2	**91,8**
Total	**22,8**	**72,0**	**94,8**	**11,6**	**19,1**	**30,7**	**3,3**	**2,9**	**6,2**	**37,7**	**94**	**131,7**

En l'absence de PLUi, les PLU communaux actuels permettent de consommer près de 37,7 ha à court terme toutes destination dont 22.8 ha à court terme pour les extensions résidentielles (compatibles avec les 40 ha maximum à court terme fixés par SCoT pour les extensions résidentielles) et près de 131,7 ha à court-long terme (compatibles avec les 140 ha maximum à court-long terme fixés par le SCoT en vigueur). Depuis 2022, le territoire intercommunal a ouvert à l'urbanisation 0.7ha à destination de l'habitat (sur la commune de Bernarswiller) et 2ha à destination d'activités (secteurs 1AUxa sur la ville d'Obernai).

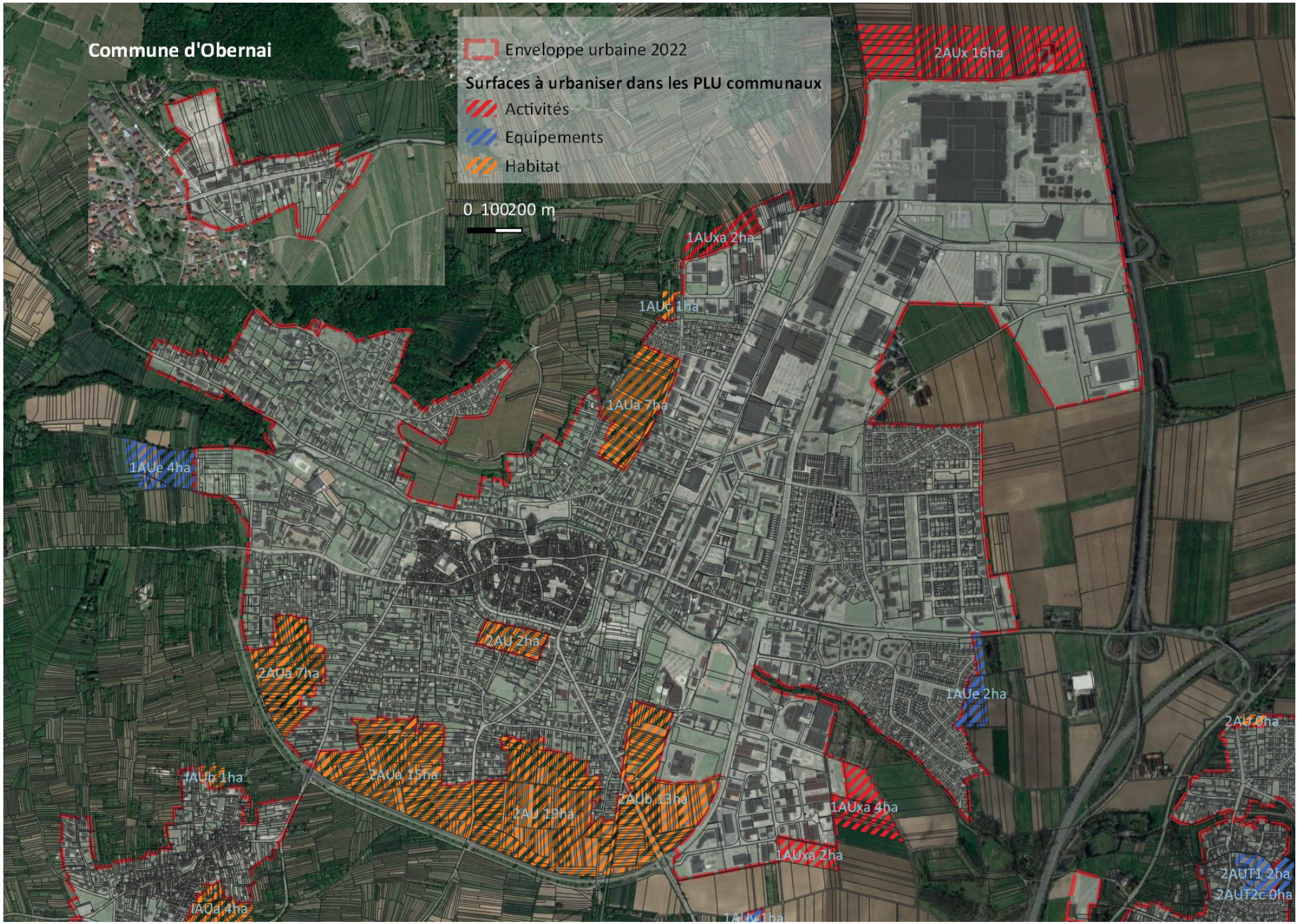



Commune d'Innenheim
IAUx 3ha
IIAU 2ha
IAU 3ha
IAU 1ha
IIAU 2ha
Enveloppe urbaine 2022
Surfaces à urbaniser dans les PLU communaux
Activités
Equipements
Habitat
0
100
200 m


Commune de Krautergersheim
Enveloppe urbaine 2022
Surfaces à urbaniser dans les PLU communaux
Activités
Equipements
Habitat
IIAUX 3ha
IIAUH 2ha
IAUH 2ha
IIAUH 2ha
0
100
200 m


Commune de Meistratzheim
Enveloppe urbaine 2022
Surfaces à urbaniser dans les PLU communaux
Activités
Equipements
Habitat
0
100
200 m
1AU 2ha
1AU 3ha
IIAU 0ha
IIAU 1ha


Commune de Niiedernai
Enveloppe urbaine 2022
Surfaces à urbaniser dans les PLU communaux
Activités
Equipements
Habitat
0
100
200 m
2AU 0ha
1AU 1ha
2AUT1 2ha
2AUT2b 0ha
2AU 2ha
2AU 2ha


Commune d'Obernai
Enveloppe urbaine 2022
Surfaces à urbaniser dans les PLU communaux
Activités
Equipements
Habitat
0 100200 m
2AUx 16ha
1AUxa 2ha
1AUc 1ha
1AUa 7ha
1AUe 4ha
2AU 2ha
2AUa 7ha
1AUe 2ha
2AU 0ha
1AUb 1ha
2AUa 15ha
2AUb 13ha
2AU 19ha
1AUxa 4ha
1AUxa 2ha
2AUT1 2ha
2AUT2c 0ha
1AUa 4ha
1AUx 1ha

6. METHODOLOGIE POUR L'ANALYSE DES CAPACITÉS EN «DENSIFICATION» AU SEIN DE «L'ENVELOPPE URBAINE DU PLUI-H »

Le cadre réglementaire

Ce travail cartographique a pour objectif d'identifier les potentiels de production de logements et d'activités économiques **au sein du tissu déjà urbanisé**. En effet, le Code de l'urbanisme et le Schéma de Cohérence Territorial du Piémont des Vosges nous demandent d'auditer les potentiels de densification du tissu déjà urbanisé pour justifier des besoins de production en extension de ce tissu urbain. **Sont donc entendus comme des «capacités de densification», les secteurs encocre non investis et pouvant potentiellement accueillir la production de logements, équipements activités et localisés au sein de «l'enveloppe urbaine du PLUi-H 2024» (telle que défnie ci-dessous et en compatibilité avec le SCOT en vigueur).**

Code de l'Urbanisme – Article L151-4

[Le rapport de présentation] expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

SRADDET de la Région Grand Est – Règle n°17 : Optimiser le potentiel foncier mobilisable

Définir les conditions permettant d'évaluer le potentiel foncier (friches, dents creuses, immobilier d'entreprise vacant, logements vacants, etc.) dans les espaces urbanisés*. Dans une logique de préservation ou de valorisation de ces espaces qui peuvent avoir une vocation économique, écologique, sociale ou patrimoniale, démontrer la mobilisation prioritaire de ce potentiel foncier avant toute extension urbaine.*
Lors de leur élaboration, les documents de planification identifient les secteurs présentant un potentiel de densification important ou à expertiser par les PLU(i) et justifient à travers un argumentaire par quels moyens ils les mobilisent et les optimisent dans une logique de renouvellement urbain, de densification, d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.
Une attention particulière sera portée :

- *Aux centres-villes, aux centres-bourgs et aux zones pavillonnaires ;*
- *Aux zones autour des pôles d'échanges* et des infrastructures de transports en commun existantes ou en projet ;*
- *Sur les zones d'activités économiques et commerciales (en fonctionnement ou en friche).*

Le réinvestissement ou la densification de ces espaces devra se faire en tenant compte des spécificités locales (paysage, patrimoine, biodiversité, etc.) et de la qualité patrimoniale bâtie et paysagère dans les villes historiques et centres-bourgs.

La densification des espaces devra se faire également en incluant des activités économiques et de services pour gagner en attractivité et accroitre l'acceptabilité auprès des populations et des actifs.

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 1.2 du DOO : Renouveler et densifier les espaces urbanisés

Comme cela est précisé au sein des orientations générales :

- **Environ 40% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés pour les pôles de l'armature urbaine et le bi-pôle ;**
- **Environ 30% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes.**

On entend par « secteurs déjà urbanisés » les enveloppes urbaines telles qu'elles figurent en annexe du DOO du SCoT. Pour évaluer les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux évaluent le potentiel urbanisable au sein des enveloppes urbaines.
Au regard des capacités d'accueil dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les modalités permettant l'urbanisation des dents creuses et la mutation du bâti existant dans le respect de la morphologie urbaine, architecturale et du patrimoine.

Il s'agit avant tout d'être réaliste au vu des capacités du territoire et de la nature des opportunités, et d'identifier des secteurs stratégiques pouvant nécessiter la mise en place d'outils spécifiques pour accompagner les porteurs de projets publics ou privés.

Quelques définitions méthodologiques

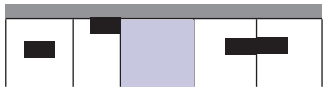
Densification :
On parle ici de «densification» pour la production de logements pouvant trouver sa place au sein des espaces déjà urbanisés (c'est-à-dire l'enveloppe urbaine). Elle peut prendre différentes formes :

- La division du bâti : la création de plusieurs logements au sein d'une habitation existante

- Le renouvellement urbain : la transformation d'un espace urbanisé par la production de logements. Cela peut passer par un changement de destination (transformation d'une ferme ou d'une friche industrielle) ou par la reconstruction de logements en nombre sur un espace déjà bâti.

- La division parcellaire : la création d'un logement supplémentaire suite à la division d'une parcelle déjà bâtie. C'est ce que l'on appelle aussi le Bimby (Build in my Backyard - littéralement Construisons dans mon jardin).

- La construction dans les dents creuses : la création de logements dans des parcelles libres



Les espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine (lots libres)
Les « dents creuses » correspondent aux parcelles non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles sont à priori urbanisables immédiatement : elles sont déjà desservies par les réseaux, accessibles depuis la voirie, et non construites (voire en friche).

Identification des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine :
La parcelle (ou ensemble de parcelles) doit répondre à l'un de ces critères :

- être entièrement incluse dans une enveloppe urbaine

- ou être en limite d'enveloppe, mais au moins trois de ses limites séparatives doit être mitoyenne à une parcelle urbanisée (il doit déjà y avoir une construction sur au moins deux côtés de la dent creuse).

La parcelle (ou ensemble de parcelles) doit également répondre à tous ces critères :

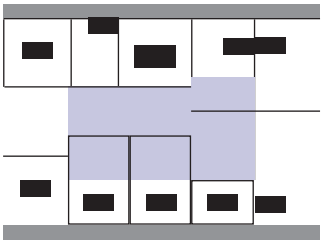
- Avoir une superficie égale ou supérieure à **400m²** et une forme compatible à la construction de logement(s).

- Ne pas comporter de constructions de plus de 20m² (sauf dépendances et constructions légères de moins de 50m²).



Les parcelles loties bénéficiant d'un permis d'aménager
Les permis d'aménager octroient des droits à construire pour une période donnée. De fait, ils entraînent une artificialisation des sols liés à la viabilisation des lots et sont donc intégrés à l'enveloppe urbaine du PLUi-H (cf. définition de l'enveloppe urbaine du PLUi-H ci-dessus). Les lots associés à ces permis sont autant de potentiel foncier qui pourra être mobilisé à court terme au sein de l'enveloppe urbaine.

Identification des parcelles loties bénéficiant d'un permis d'aménager :
Le secteur de projet est identifié selon le périmètre du permis d'aménager autorisé. Les lots retenus correspondent à ceux inscrits dans le permis d'aménager.



Les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire (« Bimby »)

Les parcelles « divisibles » sont des parcelles faiblement bâties qu'il serait théoriquement possible de densifier en construisant un ou plusieurs logements supplémentaires en sus du (ou des) logement(s) déjà présent(s).

Par exemple, une parcelle bâtie de 1500 m², pourvue d'une habitation de 150m² d'emprise au sol n'a un taux d'emprise au sol que de 10%. Il y serait théoriquement possible, en fonction de la position de l'habitation existante et de la largeur de la parcelle, d'opérer une division parcellaire et de construire un autre logement sur une nouvelle parcelle crée par division. Chacune ferait, en théorie, 750m², ce qui reste confortable. Dans un pôle urbain de forte densité, il serait même possible d'y implanter deux nouvelles constructions (3 parcelles de 500m²).

Identification des parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire :

Les parcelles densifiables, pour être retenues doivent respecter les critères suivants :

- La parcelle initiale (ou ensemble de parcelles) doit avoir une superficie de 800m² ou plus.
- La parcelle doit être faiblement urbanisée. Cela signifie que :
  - Il existe une construction significative de plus de 20m² sur la parcelle qui n'est ni une construction légère de moins de 50m² ni une dépendance ni une activité.
  - Le CES de cette ou ces constructions ne dépasse pas 25% de la parcelle initiale
  - Le CES de cette ou ces constructions, agrandi d'un tampon de 10 mètres, ne dépasse pas 60% de la parcelle initiale (c'est-à-dire qu'au moins 40% de la parcelle est considérée « libre » car elle se trouve à plus de 10 mètres de tout point de la construction existante).
- Pour permettre la division parcellaire, une parcelle d'au moins 400m² doit pouvoir être dégagée. (C'est-à-dire que au moins 400m², (d'un seul tenant) doit rester libre sur la partie de la parcelle en dehors du tampon CES+10m)
- Dans le cas où la division doit se faire à l'arrière de la construction existante, il doit rester plus de 4,5m (2,5m pour un accès carrossable + 2m de bordure laissée à la parcelle initiale le long des constructions) entre la construction existante et tout point de la limite séparative la plus proche. Ainsi, la parcelle initiale ne doit pas être coupée en deux par un tampon de 4,5m à partir des constructions existantes. Après cette découpe, seules les portions de parcelle intersectant une bande de 15m à partir des axes routiers seront considérées accessibles.

Les friches ou les espaces en mutation

Ils correspondent aux secteurs déjà bâtis mais dont l'usage (activité, habitat…) est remis en question. Il peut s'agir de secteurs en « friche » dont l'activité antérieure est à l'arrêt sans perspective de reprise ou d'espaces qui sont amenés à se densifier de façon concertée en lien avec une opération d'ensemble.

Identification des friches ou des espaces en mutation :

Ces derniers espaces sont travaillés directement avec les services et les communes. Il s'agit d'identifier des secteurs qui seront amener à muter fortement durant la période d'application du PLUi. Selon leur taille, le potentiel foncier sera précisé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

Méthode : passage du potentiel foncier « brut » au potentiel « réel »

Tout ce potentiel brut identifié ne constitue pas pour autant un potentiel réel mobilisable dans le cadre du PLUi. En effet, de nombreuses contraintes s'exercent sur le foncier : servitudes, risques, rétention foncière, contraintes physiques, contraintes environnementales, contraintes matérielles… Tous ces éléments doivent être pris en compte pour qualifier réellement les capacités de mobilisation du foncier par la collectivité dans le cadre du PLUi-H.Un premier tri est effectué sur ce potentiel pour prendre en compte les choix politiques ou projets déjà engagés :

Les permis de construire accordés / Les projets alternatifs portés par la collectivité sur certains sites (espaces publics, équipements…) qui pourront faire l'objet d'emplacements réservés au sein du PLUi / Le caractère patrimonial dont le caractère inconstructible sera réglementé par le PLUi : parc paysager, espaces boisés ou cultivés à préserver…

Comptabilisation des lots :

Par défaut, l'ensemble des dents creuses identifiées sont comptabilisées dans le potentiel foncier. Un coefficient de dureté foncière de 50 % est appliquée à l'ensemble des parcelles identifiées en division parcellaires. On estime la rétention foncière à environ 51%. Ce taux de rétention foncière résulte de la méthodologie d'analyse suivante. Il a d'abord été recensé l'ensemble du potentiel foncier « brut » (dents creuses, divisions parcellaires, friches, secteurs en mutation) auquel est appliqué un filtre tenant compte des contraintes de topographie, d'accessibilité, de servitudes, de risques et de la connaissance fine des terrains effectivement mobilisables. L'expérience locale montre en effet que seule une partie du gisement est concrètement mise en œuvre, du fait de la rétention des propriétaires ou de contraintes matérielles. Ainsi, en comparant la consommation foncière passée et le potentiel brut identifié, il apparaît qu'environ la moitié seulement peut être valorisée, ce qui justifie l'application d'un taux de rétention de 51 %. On estime une consommation passée ,ces dix dernières années, de 33.4 ha de consommation foncière dédiée à l'habitat dans l'enveloppe urbaine puis un potentiel brut de 32.8 ha dédié à l'habitat en densification. Le diagnostic montre également que ce potentiel foncier brut est fortement réduit par des contraintes telles que les servitudes, les risques, les contraintes environnementales, les périmètres historiques et les contraintes matérielles. **En-deçà de 1000m², le potentiel considéré est comptabilisé en termes de lots (1 parcelle =1 lot). Au-dessus de 1000m², le potentiel est obtenu en application de la densité moyenne attendue par le SCoT (30 logements/ha sur Obernai, 23 logements/ha sur les autres communes).** Les parcelles pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain seront comptabilisée à hauteur de la programmation en logement prévue au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui l'encadre.

Qualification du potentiel foncier et évaluation de la dureté foncière :

Pour les dents creuses et les divisions parcellaires, plusieurs critères, notés de 1 à 3 (1 étant favorable, 3 étant bloquant), sont ensuite étudiés afin de qualifier davantage la dureté foncière :

	1 = Favorable	2 = Potentiellement difficile	3 = Bloquant
Exposition aux risques	En-dehors des zones de risques identifiées (PPR, zones de suspicions…)	Zones constructibles sous conditions des PPR	Zones non-constructibles des PPR
Périmètre des monuments historiques	En-dehors des périmètres identifiés de protection des périmètres historiques	Au sein des périmètres identifiés de protection des périmètres historiques	///
Servitudes d'Utilité Publique	En-dehors des zones de servitudes	Zones constructibles sous conditions des servitudes	Zones non-constructibles des servitudes
Contraintes environnementales	Pas d'enjeux environnementaux identifiés	Présence potentielle de sites à enjeux (zones humides potentielles…)	Protections paysagères Zones environnementales protégées (zones humides, Natura 2000, EBC…)
Relief	Pente inférieure à 5 %	Pente comprise entre 5 et 15 %	Pente supérieure à 15 %
Accessibilité (VRD)	Accessibilité directe sur la voirie principale ou secondaire	Accessibilité indirecte sur la voirie principale ou secondaire (possibilité de créer un accès par division de parcelle)	Pas d'accès possible identifié
Proximité d'une activité agricole	En-dehors du périmètre des 100m d'une activité agricole	Périmètre entre 100 et 50m d'une activité agricole en-dehors de l'élevage ou non pérenne	Périmètre de 100m d'une activité d'élevage ou classée ICPE
Activité agricole actuelle	Pas d'activité agricole	Parcelle exploitée non pérenne	Parcelle exploitée sous labélisation d'une AOP

7. ANALYSE QUANTITATIVE DES CAPACITÉS DU PLUI-H

1. Perspectives : les capacités foncières et résidentielles en densification du PLUi-H

Potentiel en densification dans le tissu mixte

Les cartographies détaillées par commune sont disponibles ci-après

	Nombre de logements dans les dents creuses	Nombre de logements dans les divisions parcellaires + Mutation (dureté de 0.5)	Nombre de logements au sein des OAP en densification	Total logements à produire en densification	Surface totale des dents creuses (ha)	Surface des divisions parcellaires/ mutation (ha) avec dureté de 0.5	Surfcae des OAP en densification (ha)
Bernardswiller	24	12	10	46	1.3	0.6	0.7
Innenheim	39	5	8	52	2.2	0.3	0.9
Krautergersheim	26	19	55	100	1.3	0.7	2
Meistratzheim	4	2	10	16	0.5	0.1	0.5
Niedernai	23	15	0	38	1.3	0.7	0
Obernai	186	152	320	658	6.9	5.2	7.5
Total CCPO	**302**	**205**	**403**	**910**	**13.6**	**7.6**	**11.6**

En 2024, le tissu urbain des communes de la CCPO permettraient de produire environ 910 logements par comblement de dents creuses (13.6 ha) ou divisions parcellaires; renouvellement ou mutation du bâti (7.6 ha), OAP en densification (11.6 ha).

Potentiel en densification dédié à l'activité

Commune	Nom de la zone	Vocation dominante	Nombre	Nombre d'emplois	Surface totale	Potentiel foncier disponible
Bernardswiller	ZA du Stade	Mixte	21	28	6,3 ha	1,6 ha
Krautergersheim	ZA de l'Ehn	Construction	19	131	7,3 ha	1,2 ha
Innenheim	ZA Sud	Mixte	11	33	2 ha	0 ha
Obernai	ZA Nord	Industrie	130	4 046	125,8 ha	11 ha
Obernai	Parc d'activités intercommunal	Industrie	5	239	15,1 ha	0,2 ha
Obernai	ZA Sud	Industrie/ commerce	95	819	26,5 ha	1,4 ha
Total			281	5 296	183,0 ha	15,4 ha

Chiffres pour l'économie- observatoire des ZAE Petr du Piémont des Vosges

2. Perspectives : les capacités foncières et résidentielles en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur

Potentiel en extension à vocation d'habitat

Les cartographies détaillées par commune sont disponibles ci-après

Secteurs de projet Habitat	Surface en extension (ha)	Densité nette en extension (log/ha)	Nombre de logements prévus en extension	dont logements sociaux en extension
Bernardswiller				
OAP rue de la caverne	4.5	23	110	44
Ajout UCa*(1)	0.7	23	13	0
Total commune	**5.2**	**29**	**123**	**44**
Krautergersheim				
OAP rue de Courlis	1.6	23	28	7
OAP entrée de ville	1.6	23	28	7
Ajout UCb Nord*(1)	1.4	17	20	0
Total commune	**4.6**	**21**	**76**	**14**
Innenheim				
OAP Route de Barr	3.8	29	90	22
OAP Im Gaensbuehl	0.8	30	28	7
Total commune	**4.6**	**31**	**118**	**29**
Meistratzheim				
OAP rives de l'Ehn	0.8	41	26	7
OAP rue de la Croix	2.4	47	90	25
Ajout 2AUC	0.6	23	11	0
Ajout UCa*(1)	0.5	15	6	0
Ajout UAv*(1)	0.5	23	10	0
Ajout UCa*(1)	0.1	25	2	0
Ajout UCb*(1)	2.2	16	28	0
Total commune	**7.1**	**30**	**173**	**32**
Niedernai				
OAP secteur Nord	2.3	29	53	13
OAP rue des oiseaux	3.3	26	72	19
Ajout 2AUC	0.4	25	8	0
Ajout UAv	0.2	19	3	0
Total commune	**6.2**	**27**	**136**	**32**
Obernai				
OAP Munsterling	1,9	41	61	16
OAP Rue des Hauts pâturage	3	51	120	30
OAP lieudit Gesatz	0,5	150	60	60
OAP La Haul	4	95	320	156
Ajout Ucb	0.6	23	11	0
Ajout Nord Roedel	0.2	0	0	0
Total commune	**10.2**	**70**	**572**	**262**
TOTAL CCPO	**37.9**	**39**	**1198**	**413**

* (1) Zones d'extension déjà bâties ou faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé depuis 2019.

Les secteurs en extension prévues par le PLUi-H permettraient de produire environ 1198 logements sur 37.9 ha, soit une densité nette de 39 log/ha, supérieure à celle prescrite par le SCoT. Ces secteurs en extension se composent de zones 1AU couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de zones 2AU et des secteurs situés hors de l'enveloppe du SCoT qui ont été bâtis après 2019 ou qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager depuis 2019.

Le calibrage de l'urbanisation future s'appuie sur un principe de proportionnalité entre les capacités d'accueil des communes et les besoins en logements identifiés à l'échelle intercommunale. La planification du développement résidentiel tient compte des équipements publics existants ou à renforcer, de la capacité des réseaux, et de la soutenabilité des extensions en matière d'accès aux services. Cette exigence est traduite concrètement par les conditions d'ouverture des zones AU, les seuils d'urbanisation et les prescriptions encadrées dans les OAP sectorielles. La répartition de la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine destinée au logement a été précisément évaluée à l'échelle des communes concernées, en cohérence avec leur rôle dans l'armature territoriale, leur niveau d'équipements et leur potentiel d'accueil. Le pôle structurant d'Obernai, identifié comme centralité principale, concentre 30 % de cette consommation, en raison de ses fonctions économiques, administratives et de services à l'échelle intercommunale, et de sa capacité à absorber un développement urbain plus dense et mieux desservi. Les autres communes du territoire, qui assurent un rôle de relais ou d'équilibre au sein du tissu périurbain et rural, se répartissent comme suit : Meistratzheim : 7.1 ha soit 19 %; Niedernai : 6.2 ha soit 16 %; Bernardswiller : 5.2 ha soit 14 %; Krautergersheim : 4.6 ha soit 12 %; Innenheim : 4.6 ha soit 12 %. Cette répartition différenciée permet de calibrer les extensions urbaines au plus près des capacités d'accueil réelles des communes, tout en assurant un équilibre entre attractivité, modération foncière et faisabilité opérationnelle. Elle s'inscrit dans le respect de l'orientation 1.4 du DOO du SCoT, en garantissant la compatibilité du développement résidentiel avec les équipements publics existants ou à créer.

Potentiel en extension à vocation d'économie/équipements

Les cartographies détaillées par commune sont disponibles ci-après

Secteurs de projet économie/équipements	Surface en extension (ha)	vocation
Krautergersheim		
OAP ZA Ehn	4.5	économie/équipement
Ajout UXa*(1)	0.2	économie
Total commune	**4.7**	
Innenheim		
OAP Im Gaensbuehl	0.7	économie/habitat
OAP entrée de ville	3.1	économie/équipement
Ajout UXa*(1)	0.3	économie
Total commune	**4.2**	
Meistratzheim		
Ajout UXa*(1)	3.6	économie
Total commune	**3.6**	
Obernai		
OAP Kuttergaessel	4,2	équipement
OAP ZA SUD	7,8	économie
OAP ZA THAL	2,5	économie
OAP Avenue du Maire Guillman	3,2	équipement
2AUX	15	économie
UT	4.3	économie
Ajout UEe	0.3	équipement
Ajout Uxa ZA SUD*(1)	2	économie
Total commune	**39.3**	
TOTAL CCPO	**51.8**	

* (1) Zones d'extension déjà bâties ou faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé depuis 2019.

Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine du SCOT, prévus par le PLUi-H pour la vocation économique et les équipements représentent une surface totale de **51.8 ha** (dont 44 ha dédiés à la vocation économique et 7.8 ha dédiés aux équipements). Ces secteurs en extension comprennent des 1AU couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de zones 2AU et des secteurs déjà bâtis ou faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé depuis 2019. Le projet est compatible avec le SCoT en vigueur qui prévoit une allocation en extension maximale de 45 ha pour la vocation économique et de 15ha pour les équipements.

3. Perspectives : synthèse des capacités foncières et résidentielles en densification et en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT

HABITAT	Densification					Extension		TOTAL potentiel (densification/extension)
	Dents creuses	Divisions parcellaires/mutation (d=0.5)	OAP densification	TOTAL Potentiel	Nombre de logements	TOTAL potentiel (OAP/2AU/U)	Nombre de logements	Total
Bernardswiller	1.3	0.6	0.7	**2.6**	**46**	**5.2**	**123**	**7.8**
Innenheim	1.3	0.7	2	**4**	**100**	**4.6**	**76**	**8.6**
Krautergersheim	2.2	0.3	0.9	**3.4**	**52**	**4.6**	**118**	**8**
Meistratzheim	0.3	0.1	0.5	**0.9**	**16**	**7.1**	**173**	**8**
Niedernai	1.6	0.7	0	**2.3**	**38**	**6.2**	**136**	**8.5**
Obernai	6.9	5.2	7.5	**19.6**	**658**	**10.2**	**572**	**29.8**
Total CCPO	**13.6**	7.6	11.6	**32.8**	**910**	**37.9**	**1198**	**70.7**

ECONOMIE EQUIPEMENTS	Densification	Extension	TOTAL potentiel (densification et extension)
	Total potentiel	Total potentiel	Total
Bernardswiller	1.6	0	**1.6**
Innenheim	0	4.7	**4.7**
Krautergersheim	1.2	4.2	**5.4**
Meistratzheim	0	3.6	**3.6**
Niedernai	0	0	**0**
Obernai	12.6	39.3	**51.9**
Total CCPO	**15.4**	**51.8**	**67.2**

CCPO	Total densification	Total extension	Total
Habitat	32.8	37.9	**70.7**
Economie/équipements	15.4	51.8	**67.2**
Total	**48.2**	**89.7**	**137.9**

Le calcul de la capacité foncière ci-dessus se base sur la définition de l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur. Il inclut les secteurs en densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de mutation, OAP en densification) et les secteurs en extension. Les secteurs en extensions comprennent les secteurs d'OAP situés hors de l'enveloppe urbaine du SCoT (1AU), les zones bénéficiant d'un classement en 2AU hors de l'enveloppe urbaine du SCOT, les zones classées en zones U déjà bâties ou faisant l'objet d'un permis d'aménager depuis 2019.

Le calcul de la capacité foncière, basé sur l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur est maximal et potentiel : cette consommation d'espace ne serait effective que si toutes les secteurs en densification étaient investis et si l'ensemble des espaces identifiés connaissent effectivement des projets. Or, la commune connaît une forte rétention foncière au niveau des dents creuses, des divisions parcellaires et des secteurs de mutation identifiés. Dans ces projections, on peut alors considérer que 50% minimum des divisions parcellaires et des secteurs de mutation recensés pourraient véritablement être investis (dureté foncière de 0.5).

Le PLUi-H à échéance 2040 a une capacité foncière maximale de **137.9 ha** environ (toutes destinations comprises). Il convient de rappeler que cette capacité foncière maximale prend en compte la totalité des secteurs en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, à savoir, les dents creuses potentiellement urbanisables, des divisions parcellaires, des secteurs de mutation, les OAP en densification (environ 48.2ha toutes destinations dont 32.8 ha pour l'habitat et 15.4 ha pour l'économie). Sur ces 48.2 ha ha de surfaces urbanisables en densification, environ 32.8 ha impliqueront de combler des espaces interstitiels pour la

création de logements (dont **13.6 ha de dents creuses, 7.6 ha de divisions parcellaires/mutation**) . Les 15,4 ha restants seront dédiés aux activités économiques et aux équipements. Sur ces 137.9 ha de capacités foncières toutes destinations, environ **89.7** ha sont situés hors de l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur, dont **37,9 ha pour l'habitat et 51.8 ha pour l'économie et les équipements.**

En matière de capacités foncières en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT, toutes destinations les possibilités maximales prévues par le PLUi-H, soit 89.7 ha (soit 4.2 ha par an depuis t=2019 du SCoT en vigueur) sont inférieures aux consommations effectuées par analyse comparative entre les enveloppes urbaines de 2014 et 2024 (4.6 ha par an). Pour rappel, la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 (données CEREMA) s'élève à 5.1 ha par an, à 5 ha/an selon les données de l'OCS Grand-Est. Il convient également de rappeler que la consommation de 51,8 hectares en équipements et activités intègre d'une part les surfaces consommées entre 2019 et 2024 (5,6 hectares), réalisées à ce jour, et d'autre part le site d'intérêt extraterritorial et majeur « Brasseries Kronenbourg » de 15 hectares. En déduisant ces 20,6 hectares des 89,7 hectares, la consommation foncière passerait ainsi à 3,24 hectares/an, soit -35% par rapport à la décennie 2011-2021.

Les capacités foncières du PLUi-H en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT sont donc compatibles avec le SCoT en vigueur qui prévoit une allocation maximale de 80 ha (dont 40 ha à court terme) pour l'habitat, 45 ha pour l'économie et 15 ha pour les équipements, soit une allocation toutes destinations de 140 ha.

Sur la base des capacités foncières analysée par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT, les projections de développement en matière de logements permettent la production de **910** logements en densification et **1198** logements en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur, soit un total de **2108** logements à produire sur le territoire de la CCPO (cf. ci-dessus). La méthode de calcul prend en compte :

- Les quantités de logements à produire fixés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation . Ces chiffres sont des valeurs précises puisque l'aménagement de ces terrains est encadré quantitativement par le PLUi-H;

- La prise en compte d'une densité moyenne nette minimale de 23 logements à l'ha pour les autres communes et de 30 logements/ha pour prendre en compte les orientations du SCOT en vigueur pour un secteur en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT

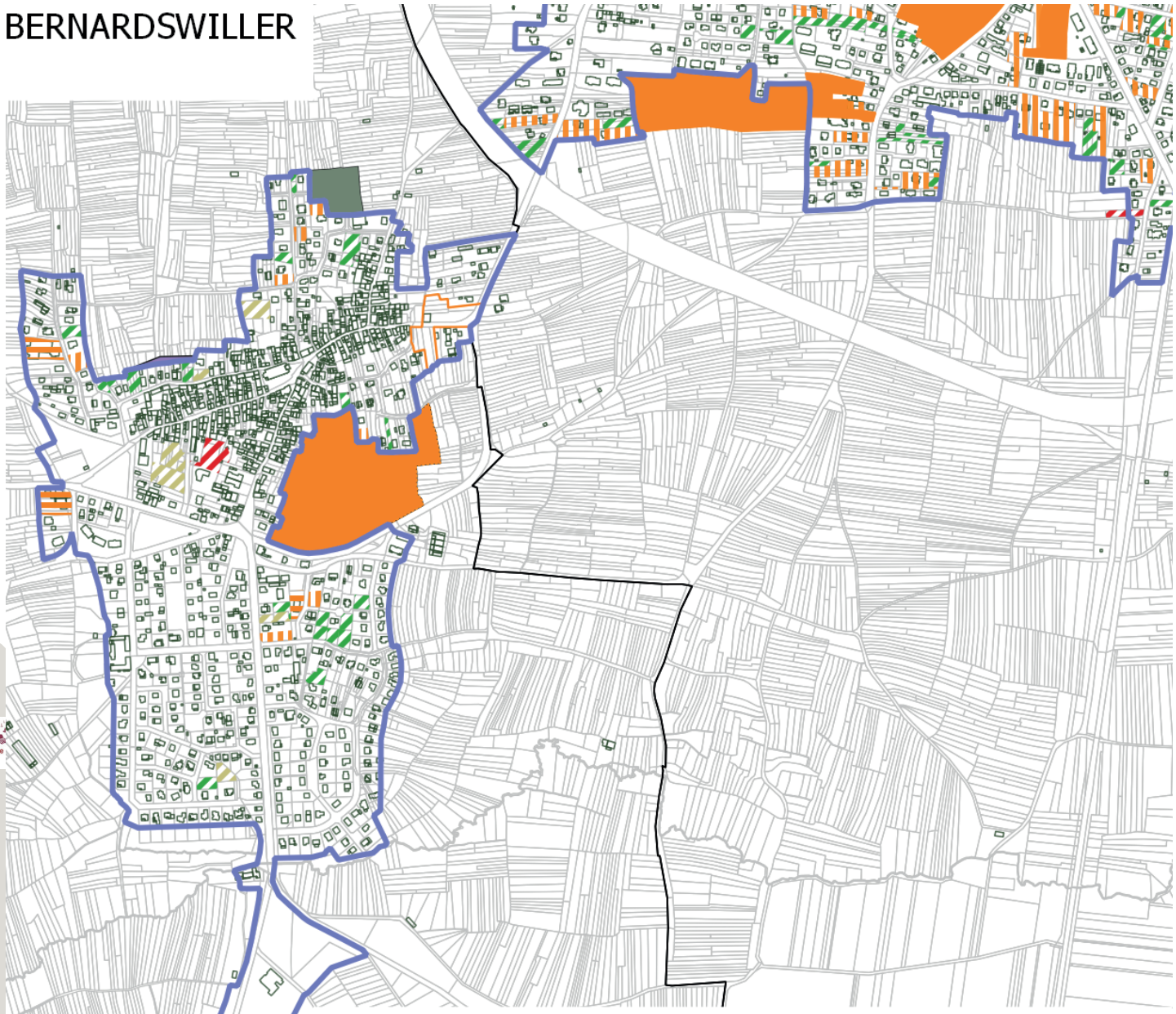
- La méthode de comptabilisation des lots au sein des espaces interstitiels (dents creuses et divisions parcellaires) décrites ci-dessus . Pour rappel, En-deçà de 1000m², le potentiel considéré est comptabilisé en termes de lots (1 parcelle =1 lot). Au-dessus de 1000m², le potentiel est obtenu en application de la densité moyenne attendue par le SCoT (30 logements/ha sur Obernai, 23 logements/ha sur les autres communes).

- Un coefficient de dureté foncière de 50 % est appliquée à l'ensemble des parcelles identifiées en division parcellaires/mutation.

Cette estimation, bien qu'approximative, permet toutefois d'identifier une enveloppe globale de surfaces et de logements qui pourront être théoriquement produits. En réalité, le phénomène de rétention foncière va cependant limiter la production de logements à venir. Il est nécessaire d'en tenir compte pour s'assurer que les objectifs inscrits au projet communal pourront être réalisés. Aussi, considérant un taux de rétention foncière de 50 % sur les divisions parcellaires et secteurs de mutation, on évalue que le gisement foncier susceptible d'être construit est ainsi réévalué à 7.6 ha environ. Ce gisement vise à permettre la réalisation de l'objectif de 205 logements en construction neuve soit une densité brute moyenne de l'ordre de 27 logements/ha.

La part des logements en densification représente **43%** et la part des logements à produire en extension est de **57%.** Ceci est compatible avec le SCoT en vigueur qui fixe une part des besoins en densification de 40% et en extension de 60%. Sur les 2108 logements à produire à l'échelle de la CCPO, **1230** logements sont prévus sur la ville d'Obernai, soit environ 60% de la production intercommunale, ce qui est compatible avec le SCoT en vigueur.

BERNARDSWILLER



Enveloppe urbaine_PETR_2019

potentiel en densification 2019_OAP

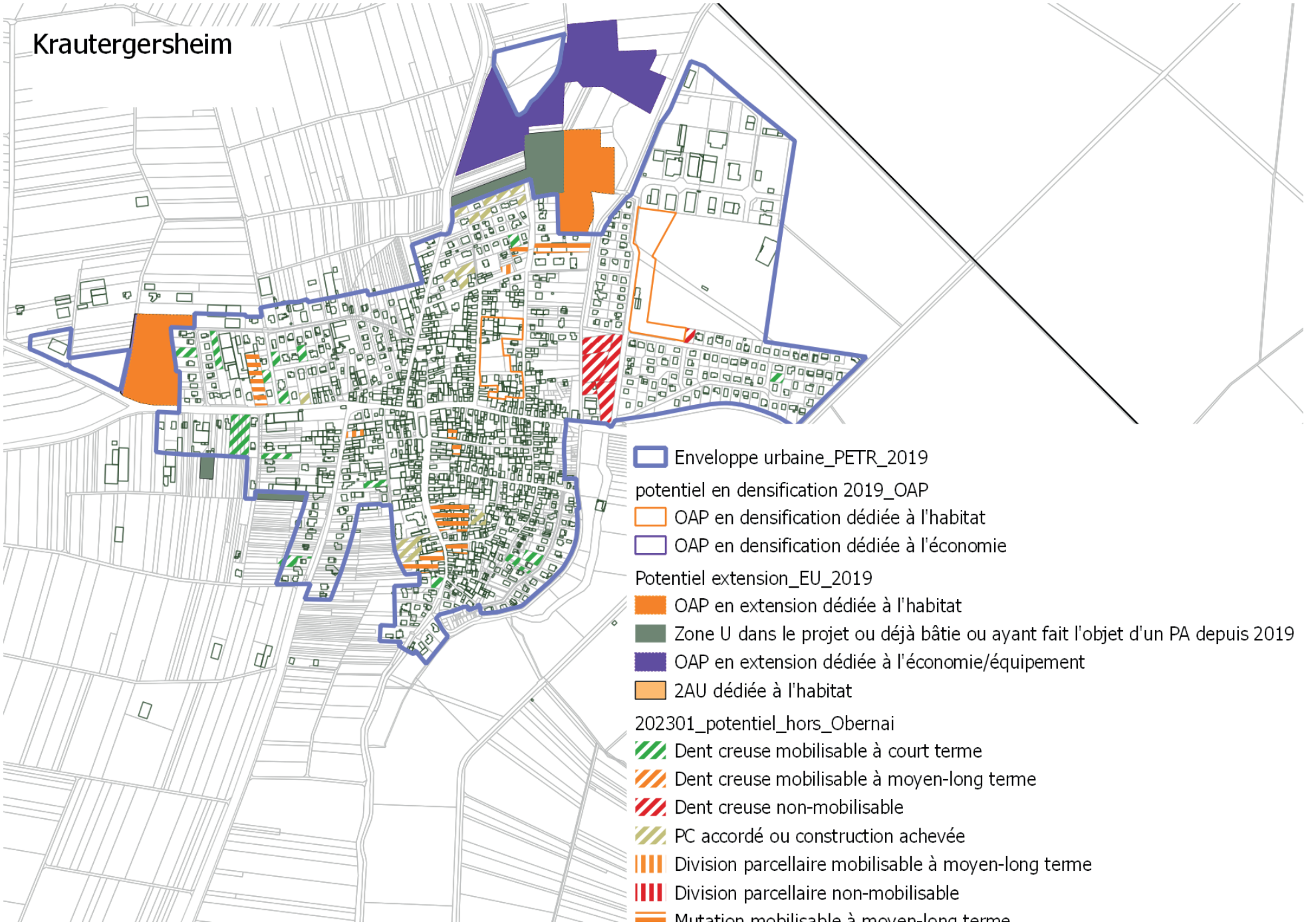
- OAP en densification dédiée à l'habitat
- OAP en densification dédiée à l'économie

Potentiel extension_EU_2019

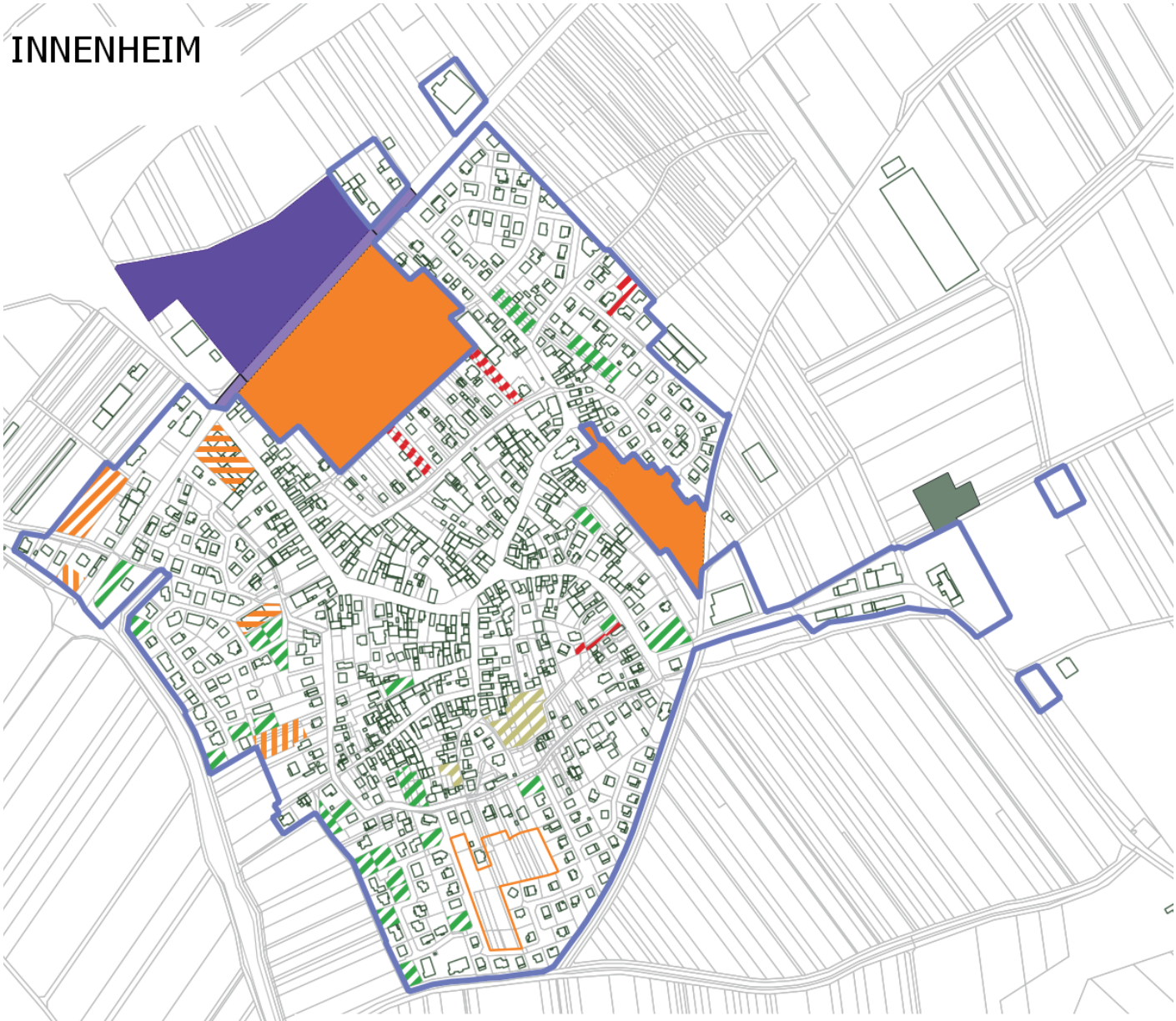
- OAP en extension dédiée à l'habitat
- Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
- OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
- 2AU dédiée à l'habitat

202301_potentiel_hors_Obernai

- Dent creuse mobilisable à court terme
- Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
- Dent creuse non-mobilisable
- PC accordé ou construction achevée
- Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
- Division parcellaire non-mobilisable
- Mutation mobilisable à moyen-long terme


Krautergersheim
Enveloppe urbaine_PETR_2019
potentiel en densification 2019_OAP
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2019
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
202301_potentiel_hors_Obernai
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable

INNENHEIM



Enveloppe urbaine_PETR_2019

potentiel en densification 2019_OAP

OAP en densification dédiée à l'habitat

OAP en densification dédiée à l'économie

Potentiel extension_EU_2019

OAP en extension dédiée à l'habitat

Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019

OAP en extension dédiée à l'économie/équipement

2AU dédiée à l'habitat

202301_potentiel_hors_Obernai

Dent creuse mobilisable à court terme

Dent creuse mobilisable à moyen-long terme

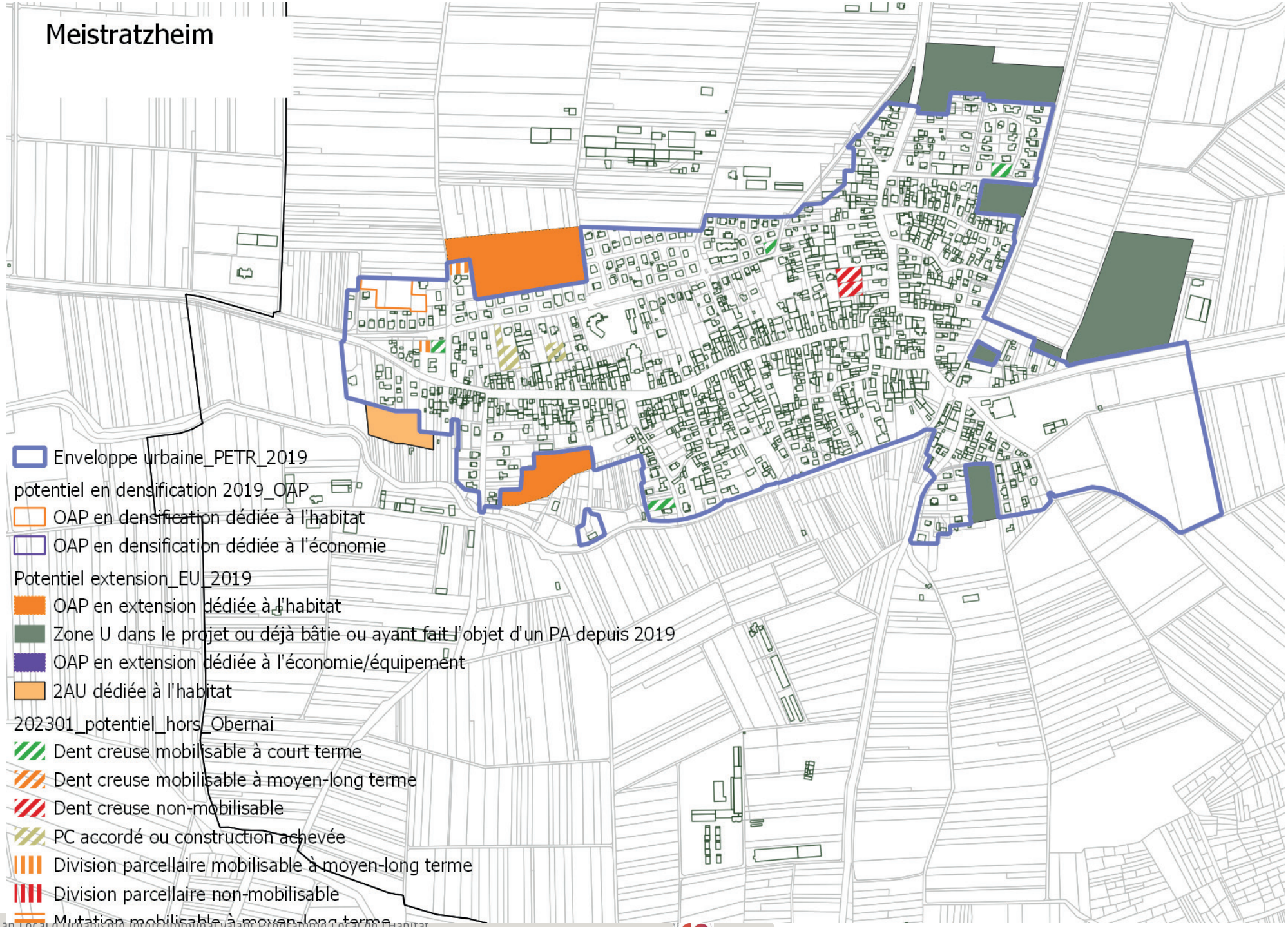
Dent creuse non-mobilisable

PC accordé ou construction achevée

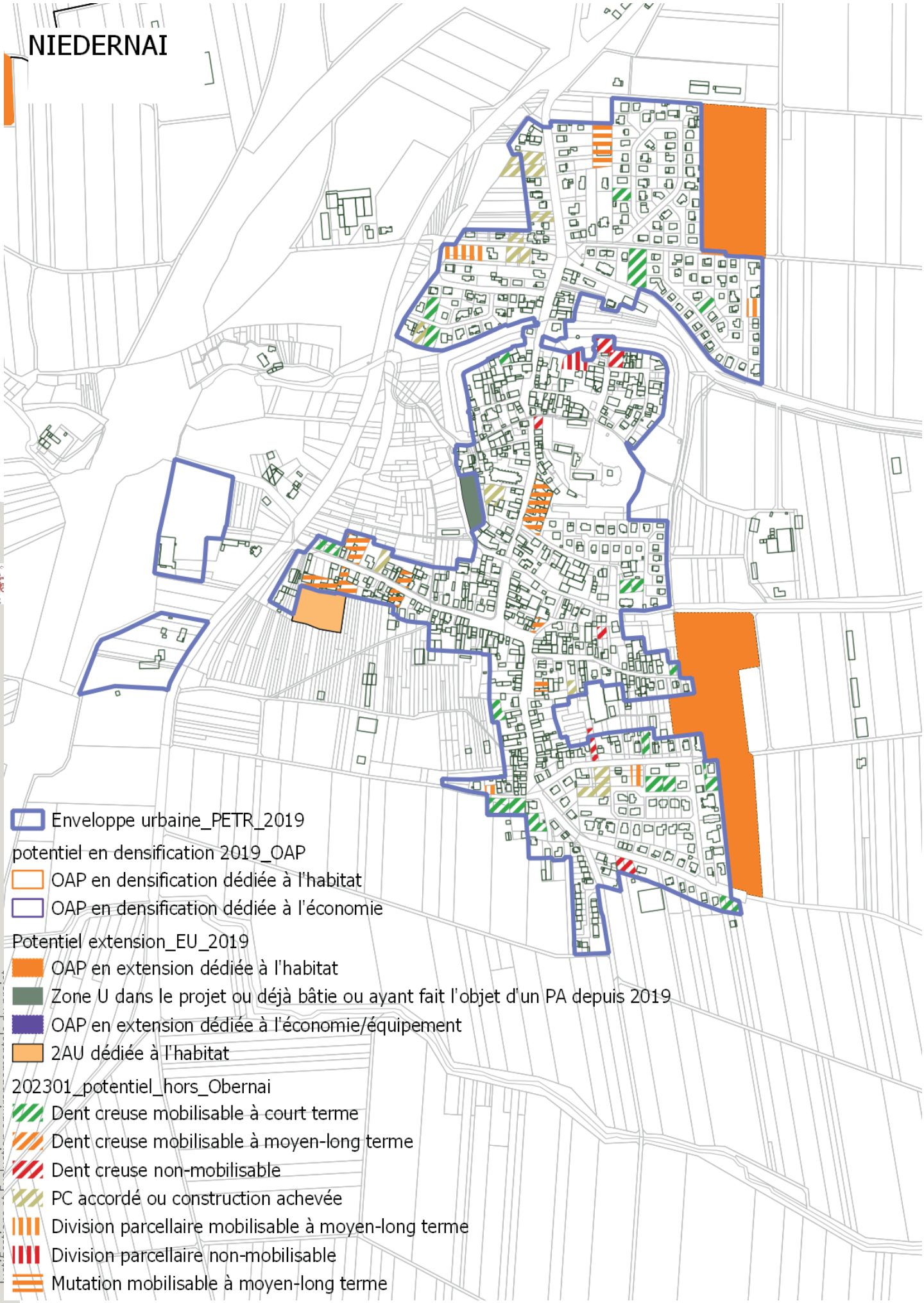
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme

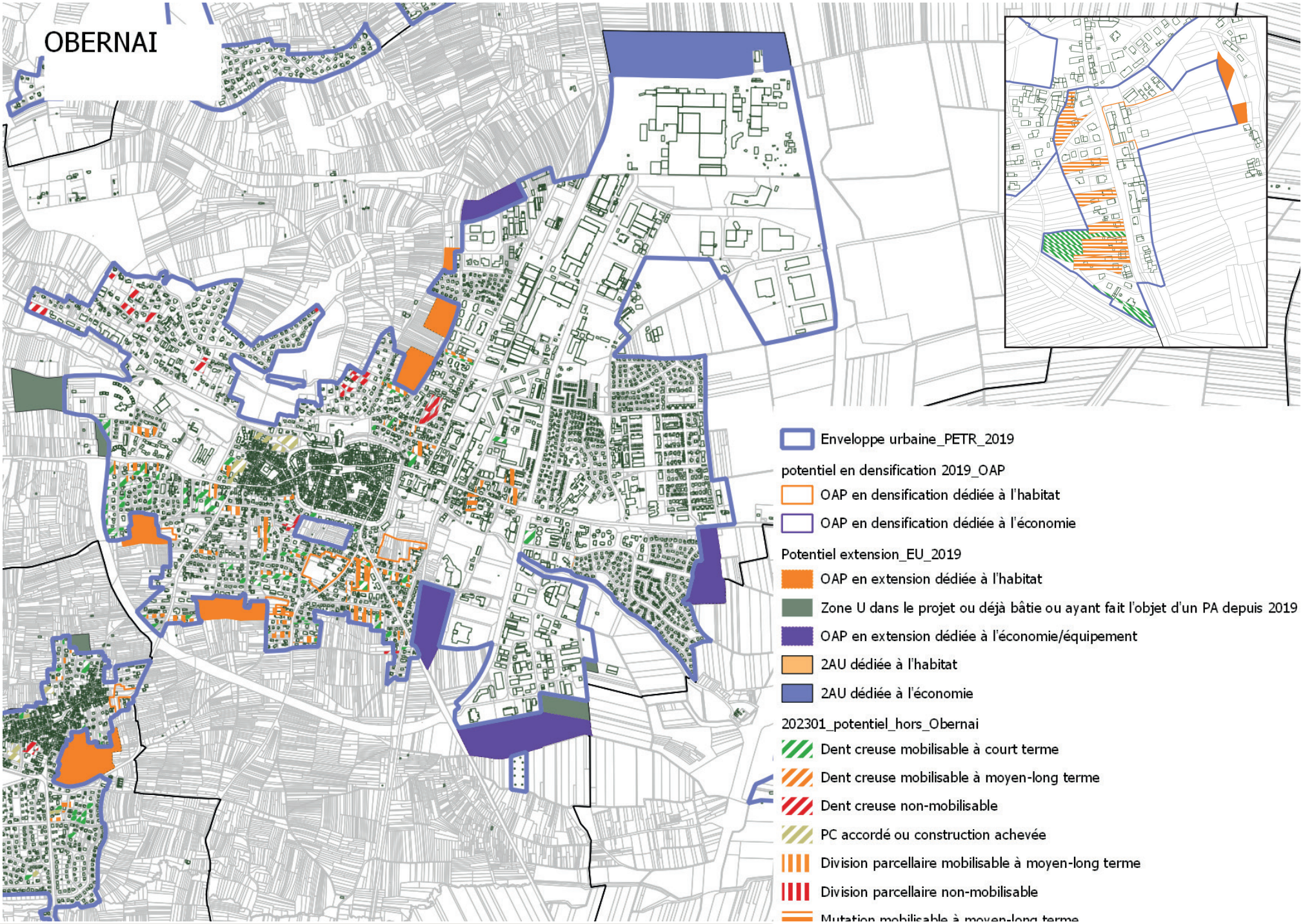
Division parcellaire non-mobilisable

Mutation mobilisable à moyen-long terme


Meistratzheim
Enveloppe urbaine_PETR_2019
potentiel en densification 2019_OAP
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2019
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
202301_potentiel_hors_Obernai
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme

NIEDERNAI


Enveloppe urbaine_PETR_2019
potentiel en densification 2019_OAP
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2019
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
202301_potentiel_hors_Obernai
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme


OBERNAI
Enveloppe urbaine_PETR_2019
potentiel en densification 2019_OAP
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2019
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
202301_potentiel_hors_Obernai
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable

4. Perspectives : les capacités foncières et résidentielles en extension par rapport à «l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024)»

Potentiel en extension à vocation d'habitat

Les cartographies détaillées par commune sont disponibles ci-après

Secteurs de projet	Surface en extension (ha)	Densité nette en extension (log/ha)	Nombre de logements prévus en extension	dont logements sociaux en extension
Bernardswiller				
OAP rue de la caverne	4.5	23	110	44
Total commune	**4.5**	**23**	**110**	**44**
Krautergersheim				
OAP rue de Courlis	1.6	23	28	7
OAP entrée de ville	1.6	23	28	7
Total commune	**3.2**	**22**	**56**	**14**
Innenheim				
OAP Route de Barr	3.8	29	90	22
OAP Im Gaensbuehl	0.8	30	28	7
Total commune	**4.6**	**31**	**118**	**29**
Meistratzheim				
OAP rives de l'Ehn	0.8	41	26	7
OAP rue de la Croix	2.4	47	90	25
Ajout 2AUC	0.6	23	11	0
Total commune	**3.8**	**41**	**127**	**32**
Niedernai				
OAP secteur Nord	2.3	29	53	13
OAP rue des oiseaux	3.3	26	72	19
Ajout 2AUC	0.4	25	8	0
Ajout UAv	0.2	19	3	0
Total commune	**6.2**	**27**	**136**	**32**
Obernai				
OAP Munsterling	1,9	41	61	16
OAP Rue des Hauts pâturage	3	51	120	30
OAP lieudit Gesatz	0,5	150	60	60
OAP La Haul	4	95	320	156
Ajout Ucb	0.6	23	11	0
Ajout Nord Roedel	0.2	0	0	0
Total commune	**10.2**	**70**	**572**	**262**
TOTAL CCPO	**32.5**	**43**	**1119**	**413**

Les secteurs en extension de «l'enveloppe du PLUi-H» (2024) permettraient de produire environ 1119 logements sur **32.5 ha**, soit une densité nette de 43 log/ha, supérieure à celle prescrite par le SCoT. Ces secteurs en extension se composent de zones 1AU couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de zones 2AU, de secteurs non investis bénéficiant d'un classement en zone U dans le projet de PLUi-H.

Potentiel en extension à vocation d'économie/équipements

Les cartographies détaillées par commune sont disponibles ci-après

Secteurs de projet	Surface en extension (ha)	vocation
Krautergersheim		
OAP ZA Ehn	4.5	économie/équipement
Total commune	**4.5**	
Innenheim		
OAP Im Gaensbuehl	0.7	économie/habitat
OAP entrée de ville	3.1	économie/équipement
Total commune	**3.9**	
Obernai		
OAP Kuttergaessel	4,2	équipement
OAP ZA SUD	7,8	économie
OAP ZA THAL	2,5	économie
OAP Avenue du Maire Guillman	3,2	équipement
2AUX	15	économie
UT	4.3	économie
Ajout UEe	0.3	équipement
Total commune	**37.3**	
TOTAL CCPO	**45.7**	

Par rapport à «l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024)», les secteurs en extension prévus pour la vocation économique et les équipements représentent une surface totale de **45.7 ha** (dont 38 ha dédiés à la vocation économique et 7.7 ha dédiés aux équipements). Ces secteurs en extension comprennent des 1AU couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de zones 2AU et des secteurs dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine et bénéficiant d'un classement en zone U dans le projet de PLUi-H. Le projet est compatible avec le SCoT en vigueur qui prévoit une allocation en extension maximale de 45 ha pour la vocation économique et de 15ha pour les équipements, soit une allocation totale de 60 ha pour ces deux dernières destinations.

5. Perspectives : synthèse des capacités foncières et résidentielles en densification et en extension par rapport «l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024)»

HABITAT	Densification					Extension		TOTAL potentiel (densification/extension)
	Dents creuses	Divisions parcellaires/mutation (d=0.5)	OAP densification	TOTAL Potentiel	Nombre de logements	TOTAL potentiel (OAP/2AU/U)	Nombre de logements	Total
Bernardswiller	1.3	0.6	0.7	**2.6**	**46**	**4.5**	**110**	**7.2**
Innenheim	1.3	0.7	2	**4**	**100**	**4.6**	**118**	**8.6**
Krautergersheim	2.2	0.3	0.9	**3.4**	**52**	**3.2**	**56**	**6.4**
Meistratzheim	0.3	0.1	0.5	**0.9**	**16**	**3.8**	**127**	**4.7**
Niedernai	1.6	0.7	0	**2.3**	**38**	**6.2**	**136**	**8.5**
Obernai	6.9	5.2	7.5	**19.6**	**658**	**10.2**	**572**	**29.8**
Total CCPO	**13.6**	7.6	11.6	**32.8**	**910**	**32.5**	**1119**	**65.3**

ECONOMIE EQUIPEMENTS	Densification	Extension	TOTAL potentiel (densification et extension)
	Total potentiel	Total potentiel	Total
Bernardswiller	1.6	0	**1.6**
Innenheim	0	3.9	**3.9**
Krautergersheim	1.2	4.5	**5.7**
Meistratzheim	0	0	**0**
Niedernai	0	0	**0**
Obernai	12.6	37.3	**49.9**
Total CCPO	**15.4**	**45.7**	**61.1**

CCPO	Total densification	Total extension	Total
Habitat	32.8	32.5	**65.3**
Economie/équipements	15.4	45.7	**61.1**
Total	**48.2**	**78.2**	**126.4**

Le calcul de la capacité foncière ci-dessus se base sur la définition de «l'enveloppe urbaine du PLUi-H 2024». Pour rappel, cette dernière se définit comme suit « l'enveloppe urbaine construite à partir des zones urbaines des POS/PLU mais aussi aux zones d'extension déjà bâties ou faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé à la date d'arrêt du PLUi (2024 inclus)»

Le calcul des capacités ci-dessus inclut les secteurs en densification de la dite enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de mutation, OAP en densification) et les secteurs en extension. Les secteurs en extensions comprennent les secteurs d'OAP situés hors de l'enveloppe urbaine du SCoT (1AU), les zones bénéficiant d'un classement en 2AU hors de l'enveloppe urbaine du SCOT. Néanmoins, à la différence du calcul basé sur l'enveloppe urbaine du SCoT, les zones classées en zones U déjà bâties ou faisant l'objet d'un permis d'aménager depuis 2019 jusqu'à l'arrêt du PLUi-H ne sont pas comptabilisées comme de l'extension urbaine mais comme faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine.

Le calcul de la capacité foncière, basé sur l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024) est maximal et potentiel : cette consommation d'espace ne serait effective que si toutes les secteurs en densification étaient investis et si l'ensemble des espaces identifiés connaissent effectivement des projets. Or, la commune connaît une forte rétention foncière au niveau des dents creuses, des divisions parcellaires et des secteurs de mutation identifiés. Dans ces projections, on peut alors considérer que 50% minimum des divisions parcellaires et des secteurs de mutation recensés pourraient véritablement être investis (dureté foncière de 0.5).

Le PLUi-H à échéance 2040 a une capacité foncière maximale de **126.4 ha** environ (toutes destinations comprises). Il convient de rappeler que cette capacité foncière maximale prend en compte la totalité des secteurs en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, à savoir, les dents creuses potentiellement urbanisables, des divisions parcellaires, des secteurs de mutation, les OAP en densification (environ 48.2ha

toutes destinations dont 32.8 ha pour l'habitat et 15.4 ha pour l'économie). Sur ces 48.2 ha ha de surfaces urbanisables en densification, environ 32.8 ha impliqueront de combler des espaces interstitiels pour la création de logements (dont **13.6 ha de dents creuses, 7.6 ha de divisions parcellaires/mutation**). Les 15,4 ha restants seront dédiés aux activités économiques et aux équipements. Par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT, on estime que le potentiel en densification identifié n'a pas évolué.

Sur ces 126.4 ha de capacités foncières toutes destinations, environ 78.2 ha sont situés hors de l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024) dont **32.5 ha pour l'habitat et 45.7 ha pour l'économie et les équipements.**

En matière de capacités foncières en extension de l'enveloppe urbaine du PLUi-H(2024), toutes destinations, les possibilités maximales prévues, soit 78.2 ha (soit 4.8 ha par an) sont inférieures aux consommations effectuées entre 2011 et 2021 (données CEREMA) qui s'élève à 5.1 ha par an. Il convient de rappeler que la consommation de 45.7 hectares en équipements et activités intègre d'une part les surfaces consommées entre 2019 et 2024 (5,6 hectares), réalisées à ce jour, et d'autre part le site d'intérêt extraterritorial et majeur « Brasseries Kronenbourg » de 15 hectares. En déduisant ces 20,6 hectares des 78.2 hectares, la consommation foncière passerait ainsi à 3.6 hectares/an, soit -29% par rapport à la décennie 2011-2021.

Les capacités foncières en extension de «l'enveloppe urbaine du PLUi-H (2024)» sont donc compatibles avec le SCoT en vigueur qui prévoit une allocation maximale de 80 ha (dont 40 ha à court terme) pour l'habitat, 45 ha pour l'économie et 15 ha pour les équipements, soit une allocation toutes destinations de 140 ha.

Sur la base des capacités foncières analysée par rapport à «l'enveloppe urbaine du PLUi-H» les projections de développement en matière de logements permettent la production de **910** logements en densification et **1120** logements en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT en vigueur, soit un total de **2030** logements à produire sur le territoire de la CCPO (cf. ci-dessus).

La méthode de calcul prend en compte :

- Les quantités de logements à produire fixés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation . Ces chiffres sont des valeurs précises puisque l'aménagement de ces terrains est encadré quantitativement par le PLUi-H;

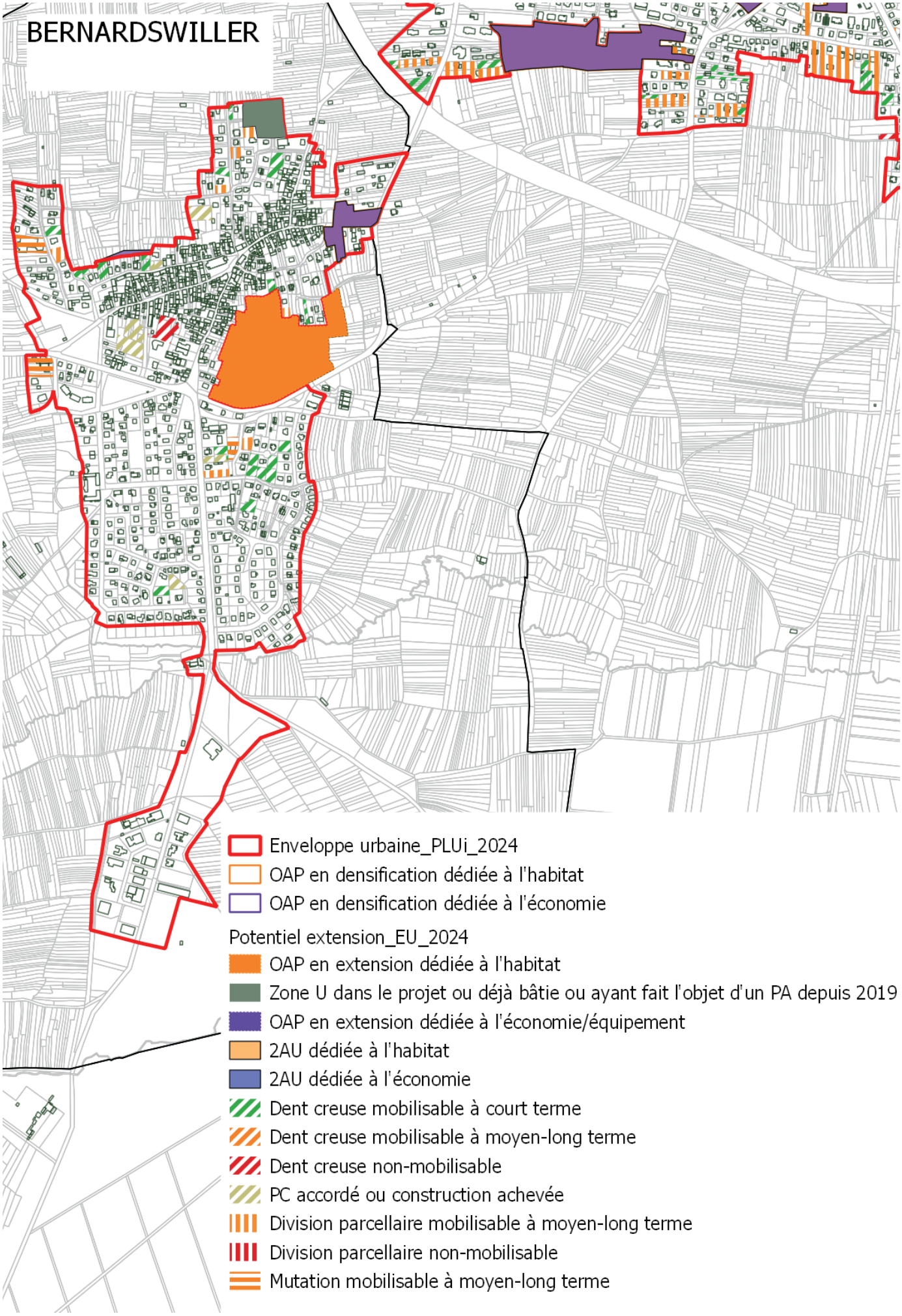
- La prise en compte d'une densité moyenne nette minimale de 23 logements à l'ha pour les autres communes et de 30 logements/ha pour prendre en compte les orientations du SCOT en vigueur pour un secteur en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT

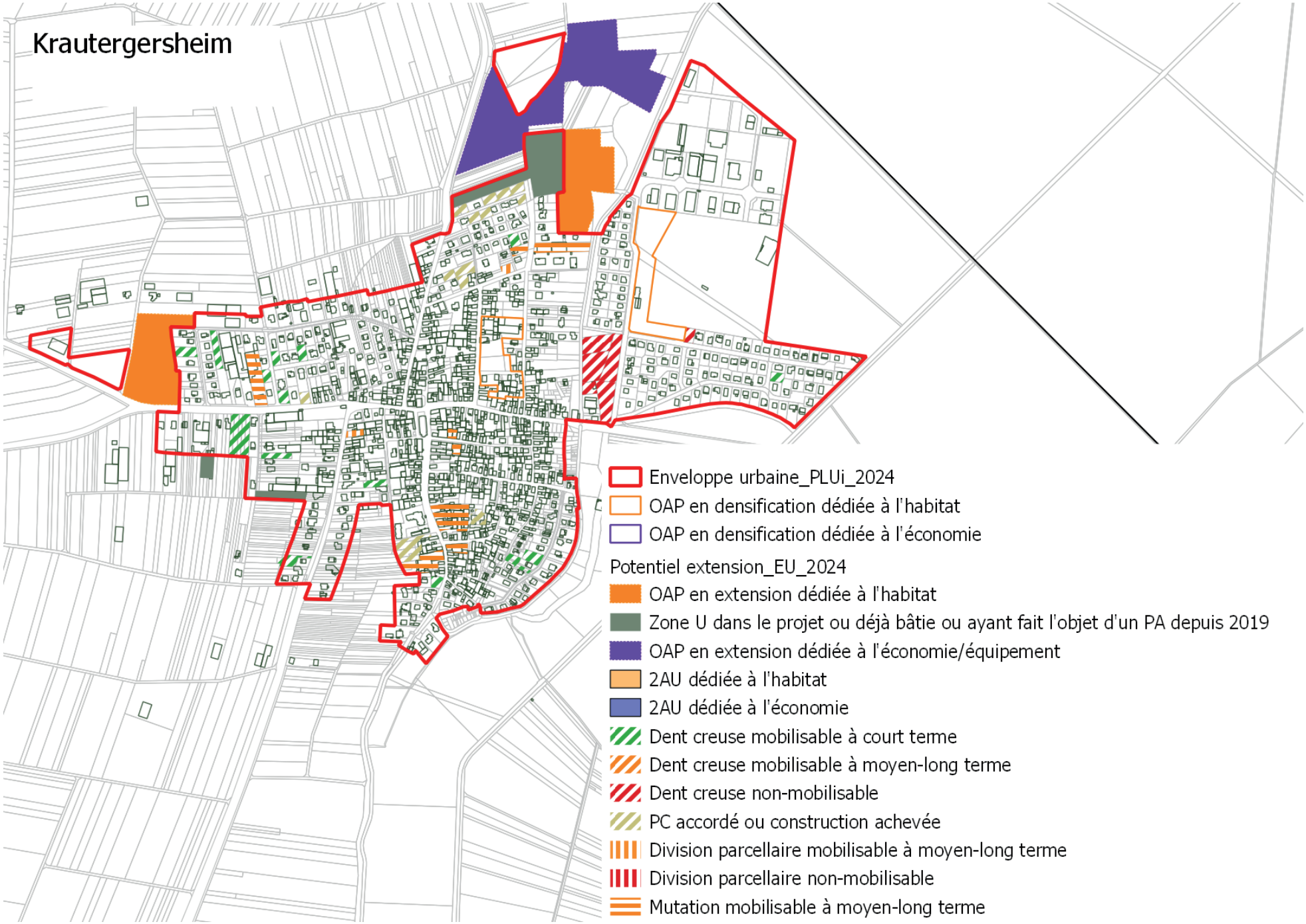
- La méthode de comptabilisation des lots au sein des espaces interstitiels (dents creuses et divisions parcellaires) décrites ci-dessus . Pour rappel, En-deçà de 1000m², le potentiel considéré est comptabilisé en termes de lots (1 parcelle =1 lot). Au-dessus de 1000m², le potentiel est obtenu en application de la densité moyenne attendue par le SCoT (30 logements/ha sur Obernai, 23 logements/ha sur les autres communes).

- Un coefficient de dureté foncière de 50 % est appliquée à l'ensemble des parcelles identifiées en division parcellaires/mutation.

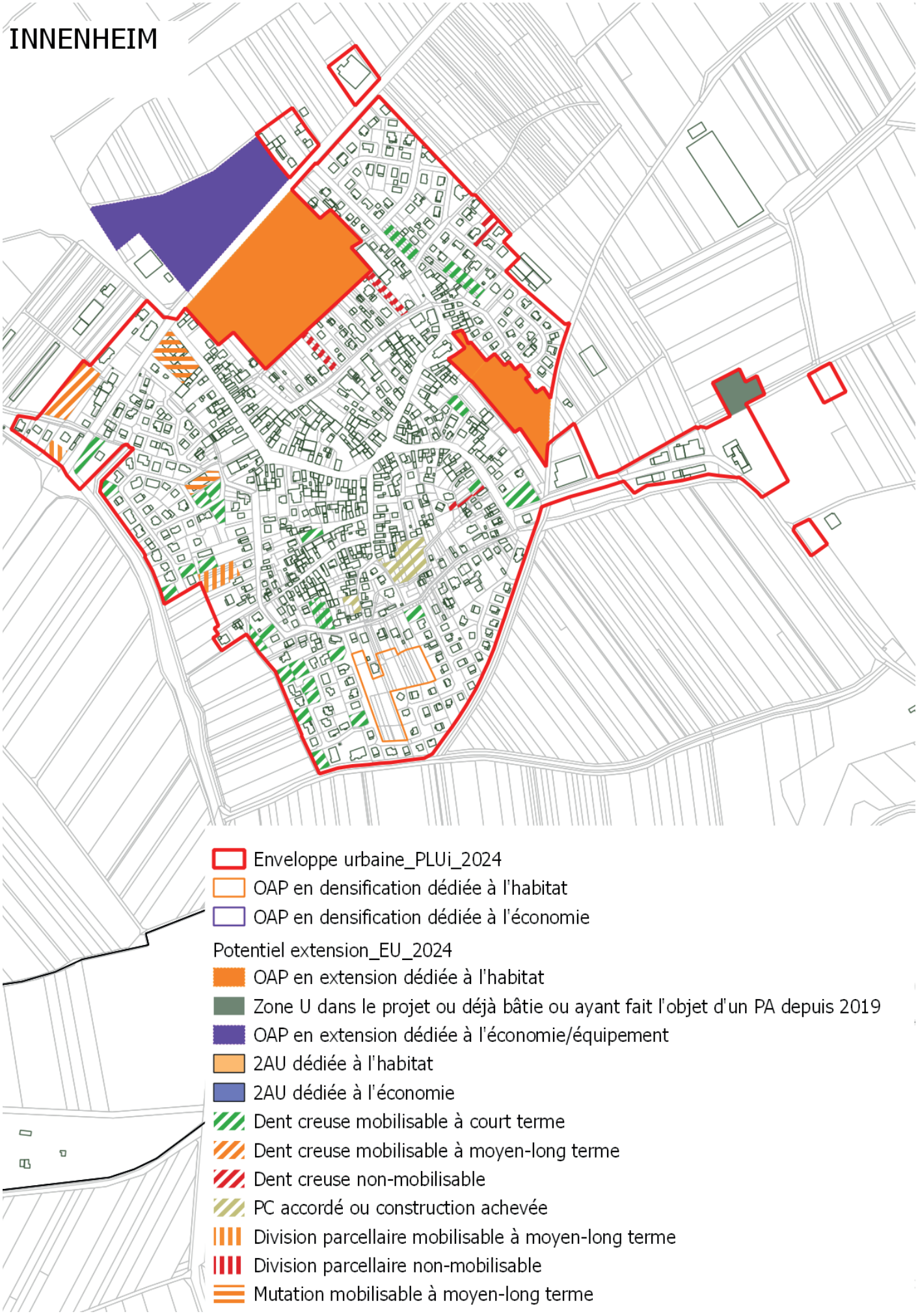
Cette estimation, bien qu'approximative, permet toutefois d'identifier une enveloppe globale de surfaces et de logements qui pourront être théoriquement produits. En réalité, le phénomène de rétention foncière va cependant limiter la production de logements à venir. Il est nécessaire d'en tenir compte pour s'assurer que les objectifs inscrits au projet communal pourront être réalisés. Aussi, considérant un taux de rétention foncière de 50 % sur les divisions parcellaires et secteurs de mutation, on évalue que le gisement foncier susceptible d'être construit est ainsi réévalué à 7.6 ha environ. Ce gisement vise à permettre la réalisation de l'objectif de 205 logements en construction neuve soit une densité brute moyenne de l'ordre de 27 logements/ha.

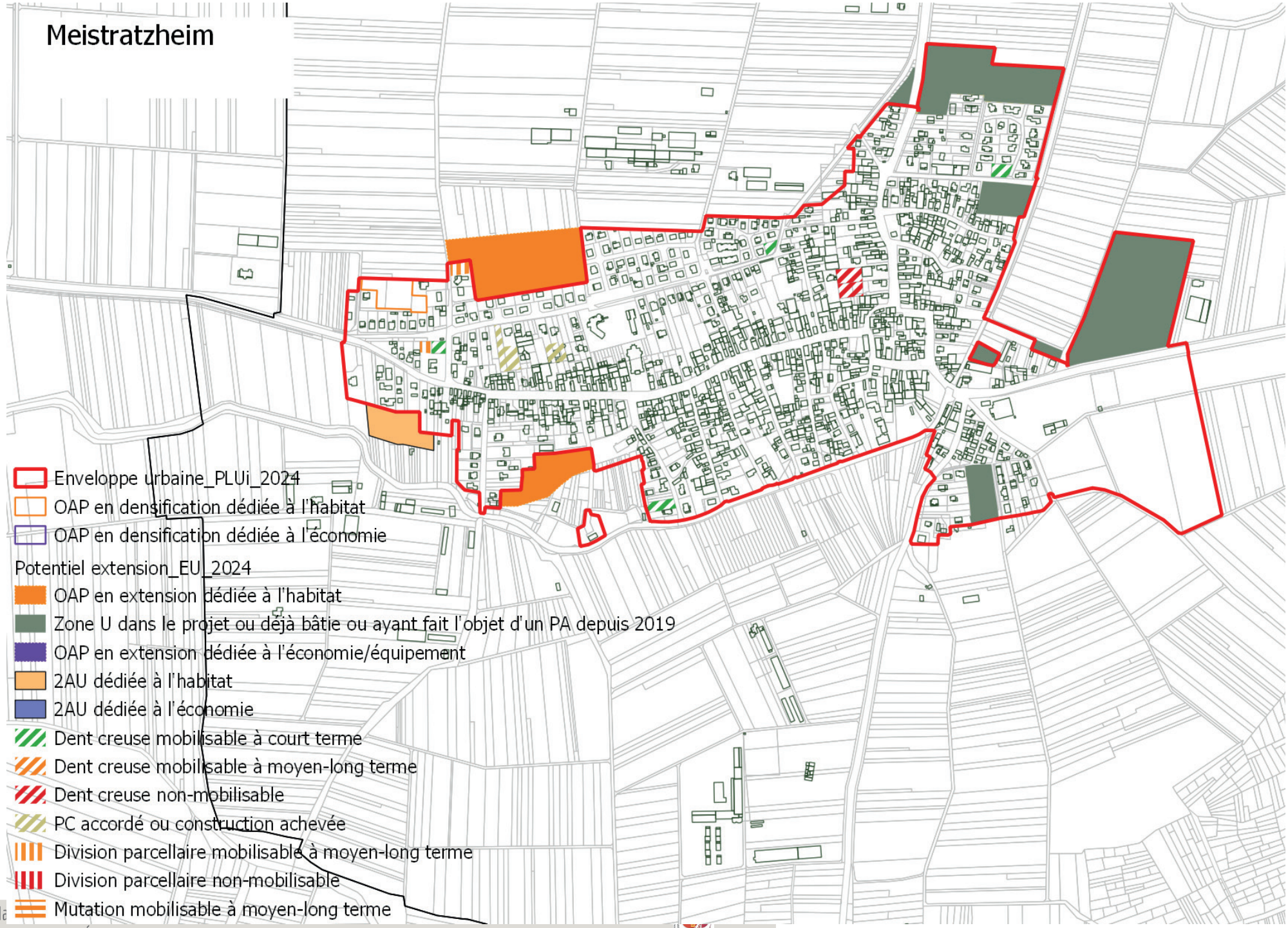
La part des logements à produire en densification représente **45%** et la part des logements à produire en extension est de **55 %.** Ceci est compatible avec le SCoT en vigueur qui fixe une part des besoins en

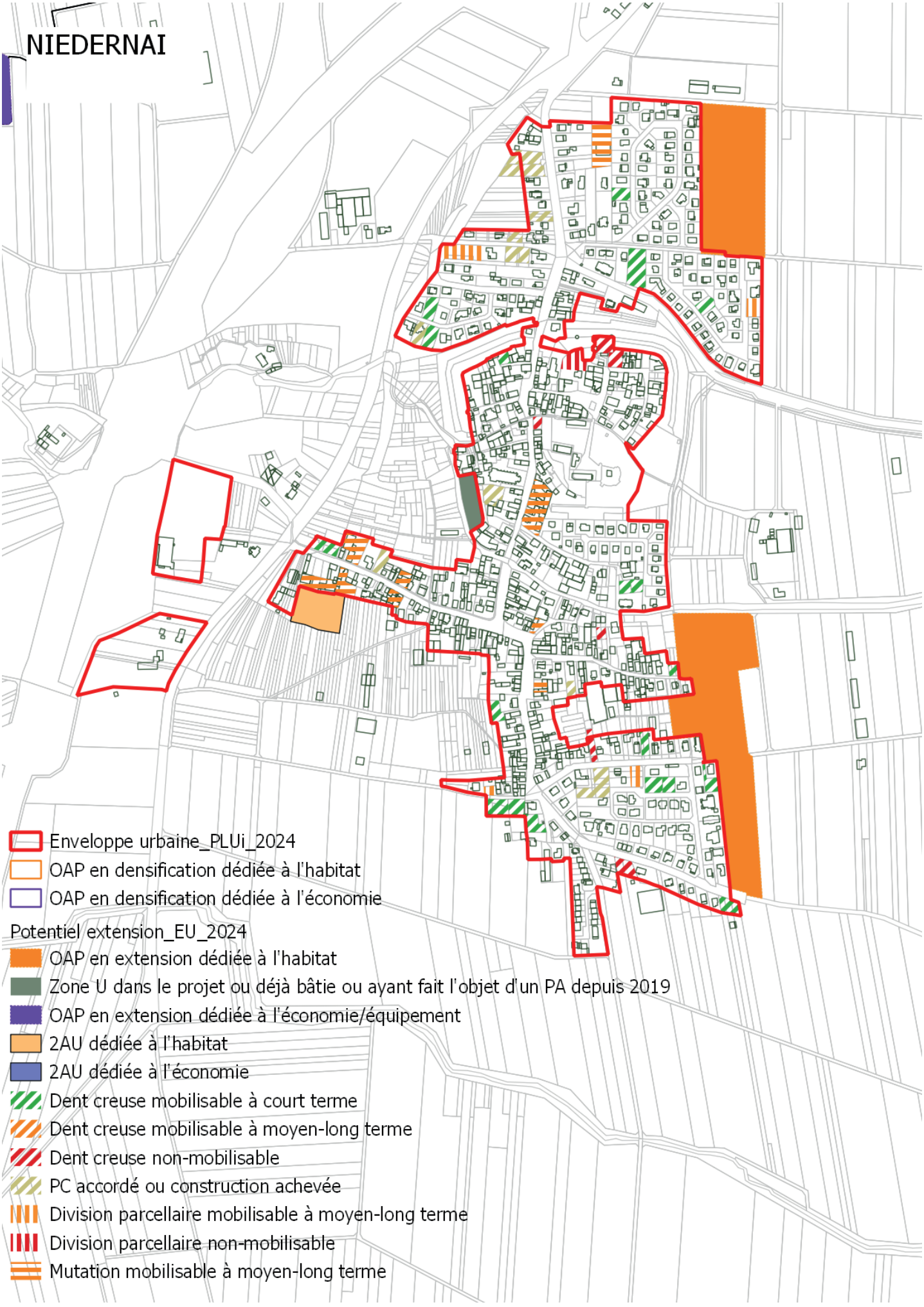

BERNARDSWILLER
Enveloppe urbaine_PLUi_2024
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2024
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme

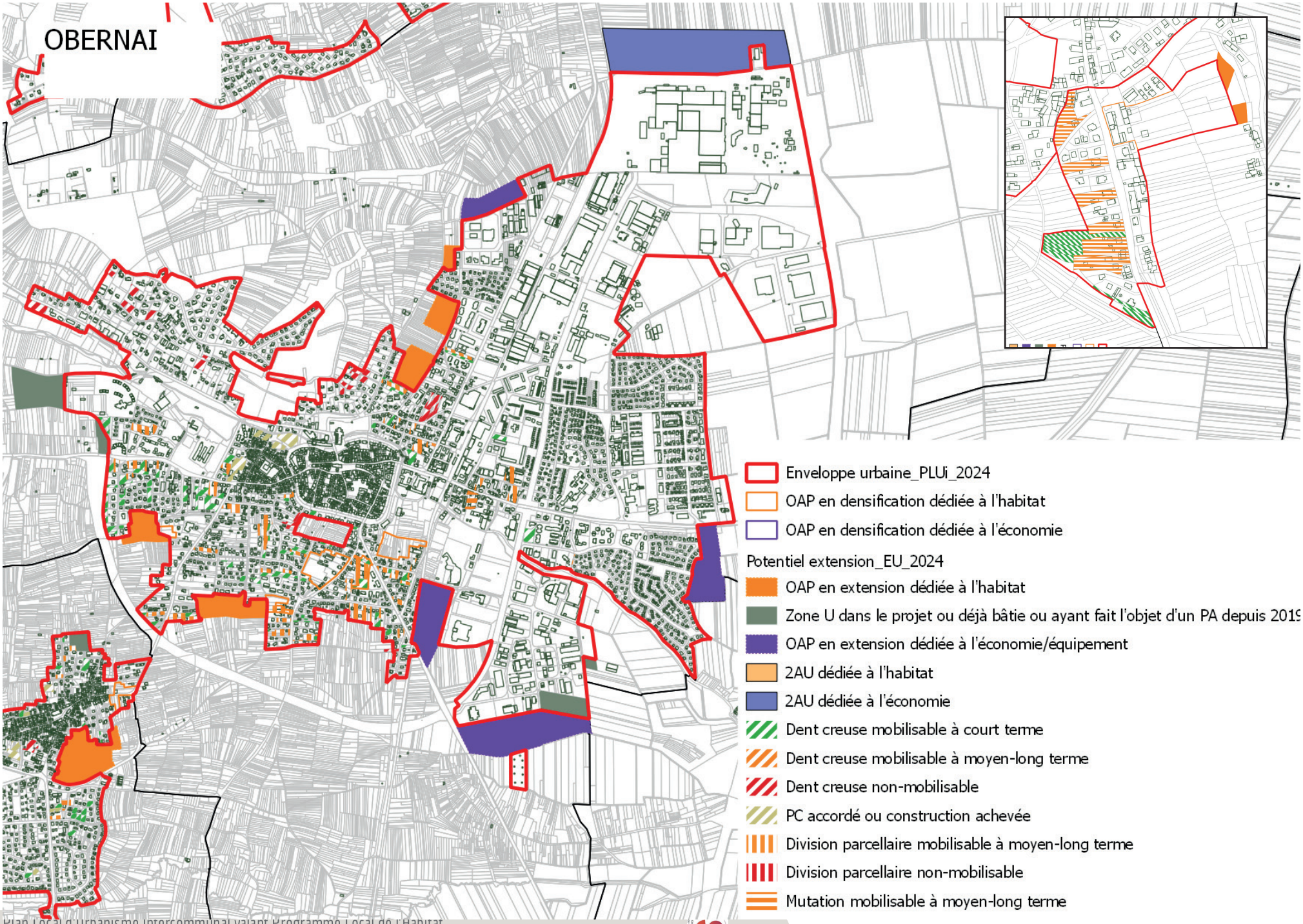

Krautergersheim
Enveloppe urbaine_PLUi_2024
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2024
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme

INNENHEIM


Enveloppe urbaine_PLUi_2024
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2024
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme


Meistratzheim
Enveloppe urbaine_PLUi_2024
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2024
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme


NIEDERNAI
Enveloppe urbaine_PLUi_2024
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2024
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme


OBERNAI
Enveloppe urbaine_PLUi_2024
OAP en densification dédiée à l'habitat
OAP en densification dédiée à l'économie
Potentiel extension_EU_2024
OAP en extension dédiée à l'habitat
Zone U dans le projet ou déjà bâtie ou ayant fait l'objet d'un PA depuis 2019
OAP en extension dédiée à l'économie/équipement
2AU dédiée à l'habitat
2AU dédiée à l'économie
Dent creuse mobilisable à court terme
Dent creuse mobilisable à moyen-long terme
Dent creuse non-mobilisable
PC accordé ou construction achevée
Division parcellaire mobilisable à moyen-long terme
Division parcellaire non-mobilisable
Mutation mobilisable à moyen-long terme

8. LES VECTEURS DU CHANGEMENT : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges

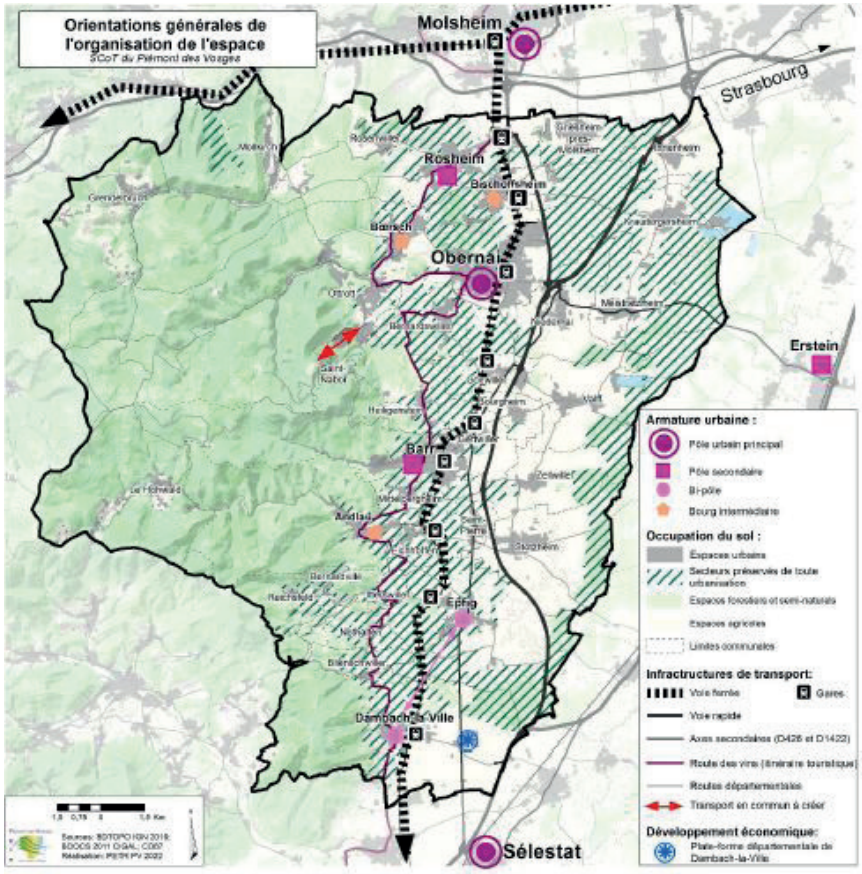
Le Schéma de Cohérence du Piémont des Vosges a été approuvé en février 2022. Il définit un scénario préférentiel d'évolution pour le territoire et détermine des ambitions en termes de production de logements (objectifs à atteindre) et de modération de la consommation d'espaces (objectifs à ne pas dépasser) à horizon 2040. Ses orientations sont les suivantes :

> Équilibrer et polariser le développement des territoires en fonction de l'armature urbaine

Pour structurer le territoire et accueillir cette population, pour localiser le développement futur de l'habitat, du commerce, des services, des espaces économiques et des équipements, ainsi que pour organiser les déplacements, le SCoT s'organise sur l'armature urbaine suivante :

- Le pôle urbain principal d'Obernai

- Les autres communes



> Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat

L'offre nouvelle doit répondre aux besoins et aux attente de l'ensemble des ménages présents et futurs.

La production de logements doit notamment permettre de :

*Renouveler et densifier les espaces urbanisés :

- Environ 40% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés d'Obernai ;

- Environ 30% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes.

*Réduire la consommation d'espaces pour le logement par des opérations plus denses et plus qualitatives :

- Environ 40 ha maximum à court terme dont environ la moitié sur Obernai pour la production de logement

> Équilibrer et polariser le développement des territoires en fonction de l'armature urbaine

Pour structurer le territoire et accueillir cette population, pour localiser le développement futur de l'habitat, du commerce, des services, des espaces économiques et des équipements, ainsi que pour organiser les déplacements, le SCoT s'organise sur l'armature urbaine suivante :

- Le pôle urbain principal d'Obernai

- Les autres communes

> Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat

L'offre nouvelle doit répondre aux besoins et aux attente de l'ensemble des ménages présents et futurs.

La production de logements doit notamment permettre de :

*Renouveler et densifier les espaces urbanisés :

- Environ 40% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés d'Obernai ;

- Environ 30% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes.

*Réduire la consommation d'espaces pour le logement par des opérations plus denses et plus qualitatives :

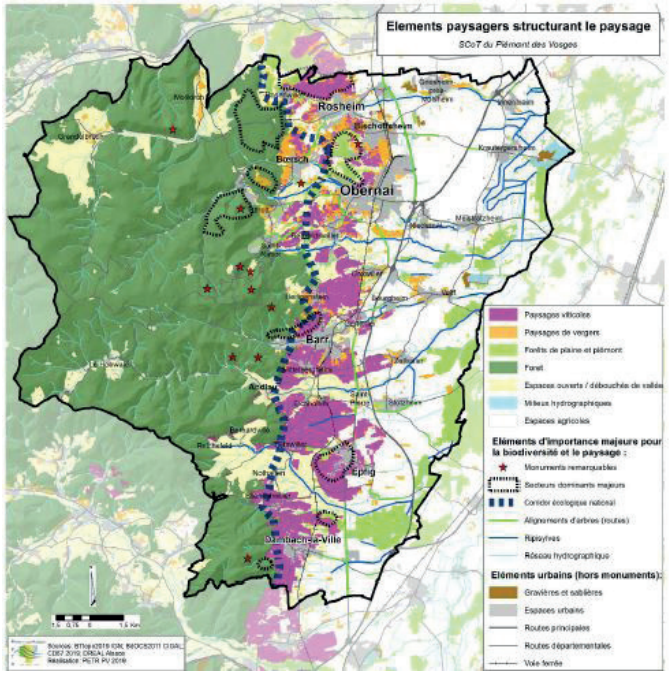
- Environ 40 ha maximum à court terme dont environ la moitié sur Obernai pour la production de logement

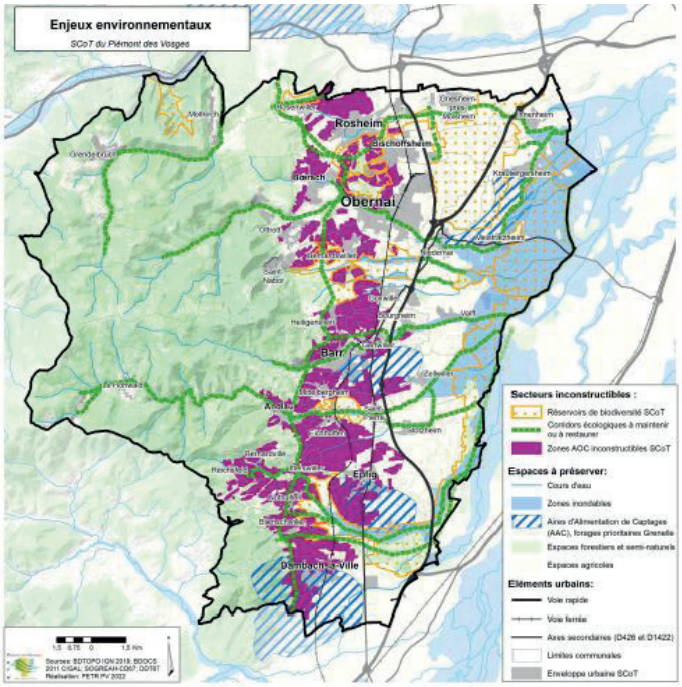
- Des densités réelles moyennes de 30 logements à l'hectare sur Obernai et 23 logements à l'hectare pour les autres communes

- Un objectif de 60 % des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (habitat collectif, maisons jumelées ou en bande…) à l'échelle de la commune.

*Diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale :

- 25 % de logements aidés au sein des opérations mentionnées à l'article R142-1 du CU en-dehors des quartiers qui atteignent ou dépassent cet objectif.





> Constituer un territoire d'équité et de solidarité

Les équipements des communes du Piémont des Vosges visent à conforter l'armature urbaine et à permettre à chacune d'elles de satisfaire les besoins de la population. Les équipements structurants et à vocation supra-communale ont vocation à être localisés sur Obernai.

Le SCoT limite la consommation d'espace pour les équipements à 15 ha sur la CCPO à horizon 2040.

> Préserver un environnement exceptionnel

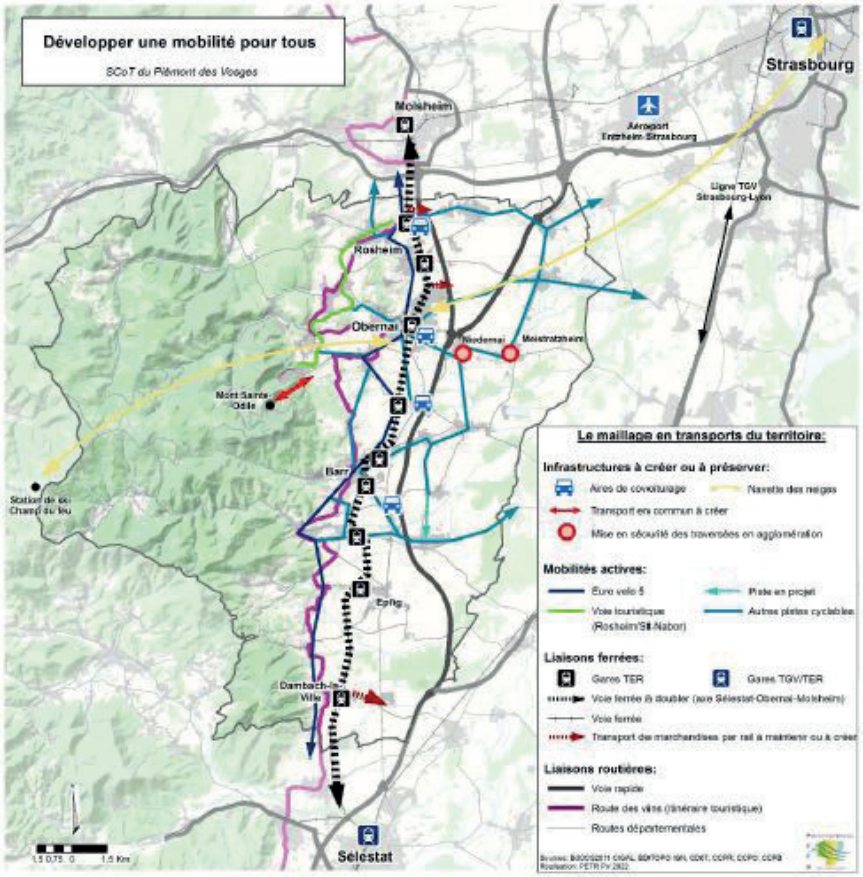
La qualité des paysages et du cadre de vie est une composante essentielle du Piémont des Vosges et constitue un facteur d'attractivité et d'identité incontestable à préserver.

Le SCoT prévoit donc de :

*Préserver et mettre en valeur les paysages

*Protéger le réservoir paysager résultant du périmètre viticole d'appellation d'origine en identifiant des secteurs «inconstructibles»

* Protéger les sites naturels, préserver ou recréer les continuités entre ces espaces en s'appuyant sur une Trame Verte et Bleue bien identifiée à décliner à toutes les échelles.



> Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation

Le SCoT prévoit de conforter l'ensemble des dynamiques économiques en permettant le développement de l'économie productive et artisanale, en renforçant les emplois présentiels et l'innovation et en développant une agriculture de proximité.

La CCPO et ses communes membres ont structuré leurs politiques publiques au travers de stratégies qui devront être intégrées au sein du PLUi.

La feuille de route en faveur des centralités

En mars 2022, la CCPO a adopté une feuille de route en faveur de ses centralités afin de conforter leur rôle structurant dans la vie quotidienne des habitants et dans l'offre économique du territoire. Partant du constat que malgré une offre commerciale de proximité bien présente, l'offre commerciale de centre-ville/bourg avait tendance à se disperser ou partir en périphérie, fragilisant les centralités du territoire.

Cette feuille de route s'organise en 3 axes :

1- Limiter la périphérisation des activités commerciales et de services qui déstructurent les centres-bourgs

2- Améliorer la complémentarité de l'offre alimentaire et la vente directe en faisant le lien avec les circuits courts

3- Favoriser le marquage et la lisibilité des centres-bourgs avec la constitution d'un effet de masse par a présence de commerces et de services.

Le PLUi est un outil opérationnel concret qui permet de décliner cette ambition.

La stratégie de développement économique durable de la CCPO

En lien direct avec le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la région Grand Est, la CCPO, forte de son rôle de pôle économique majeur du Piémont des Vosges a souhaité se doté d'une stratégie de développement économique durable pour la période 2021-2025 dont la feuille de route a été adoptée en conseil communautaire le 10 novembre 2021. Elle s'organise autour de 4 axes :

1- Favoriser la performance durable des acteurs économiques

2- Créer du lien entre les acteurs économiques du territoire

3- Améliorer l'offre du territoire

4- Valoriser l'économie du territoire

Pour le PLUi, il s'agira surtout d'intégrer les enjeux d'accueil et de développement économique durable à travers le projet et dans la traduction réglementaire (attractivité commerciale des centres-bourgs, offre qualitative et durable dans les ZAE pour les entreprises artisanales et productives, structuration de l'offre touristique...).

Les dynamiques démographiques et les évolutions du parc de logements

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de forte pression démographique, l'analyse de l'adéquation besoin/demande et des dynamiques en cours sur le territoire permet d'éclairer les contraintes avec lesquelles le territoire va devoir composer pour répondre aux besoins de la population.

Demande

Desserrement des ménages

Évolution de la population

Offre

Production de logements supplémentaires

Construction neuve

Renouvellement du parc

Remise sur le marché de logements

Résidences secondaires

Logements vacants

La demande en logements

Demande

Desserrement des ménages

Évolution de la population

La demande en logement est alimentée par l'évolution de deux indicateurs : le nombre d'habitants et la taille moyenne des ménages. Ces deux moteurs conditionnent l'évolution du nombre de ménages et ainsi le besoin en logements qui en résulte.

La cap démographique retenu (synthèse)

Les hypothèses de travail ayant été partagées et confortées par les échanges, il est proposé de conserver les trajectoires suivantes à horizon 2040 : à échéance 2035, une croissance continue de + 0,9 % par an du nombre d'habitants, à échéance 2035-2040, un léger ralentissement de la croissance avec une croissance continue de +0.7% par an du nombre d'habitant, ainsi qu'un desserrement des ménages qui tendrait vers 2 personnes par ménage à horizon 2040.

	Scénario retenu Phasage		
	Modalités	**Modalités**	**Total**
Population 2019 [dernier recensement]	**Poursuite des tendances récentes : + 0,9 %/an**	**Poursuite des tendances récentes : + 0,9 %/an**	18 868 hab.
Population estimée en 2024 [T0]			19 732 hab.
Taux de croissance démographique annuel moyen projeté	**Poursuite des tendances récentes**	**Poursuite des tendances récentes sur la période 2024-2035**	+ 0,9% (en 2035 : 21 776 hab. soit + 2044 habitants)
		Poursuite des tendances récentes sur la période 2035-2040	+ 0,7% (en 2040 : 22545 hab)
Population projetée	**Horizon 2035**	**Horizon 2040**	**22 550 hab. env**
Besoin en logements pour maintenir le seuil démographique de 2024 d'ici 2040 ("point mort" prospectif)			**700 logements environ**
Renouvellement du parc de logements : 0 lgts par an (traité dans le potentiel foncier et les OAP)	0 / an	0 / an	0
Variation de la taille des ménages : passage de 2,15 à 2,00	passage de 2,15 à 2,00	passage de 2,15 à 2,00	
Variation des logements vacants : 0 logement par an (traité dans le potentiel foncier et le POA)	0 / an	0 / an	0
Variation des résidences secondaires : 0 logements par an	0 / an	0 / an	0
Population supplémentaire à accueillir	+0.9% (2024-2035) et 0.7% (2035-2040)	+0.9% (2024-2035) et 0.7% (2035-2040)	+ 2818 habitants environ
Besoin en logements pour accueillir ces habitants supplémentaires	TMM (2040) : 2,00	TMM (2040) : 2,00	**1410 logements environ**
Estimation du total nombre de logements supplémentaires à construire d'ici 2040 à l'horizon du PLUi	**2040**		**2110 logements environ**
Obernai			**60%**
Autres communes			**40%**

Moteur n°1 : le desserrement des ménages

Il s'agit de la baisse du nombre de personnes par ménages et donc, à population équivalente, d'une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène est national et s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.



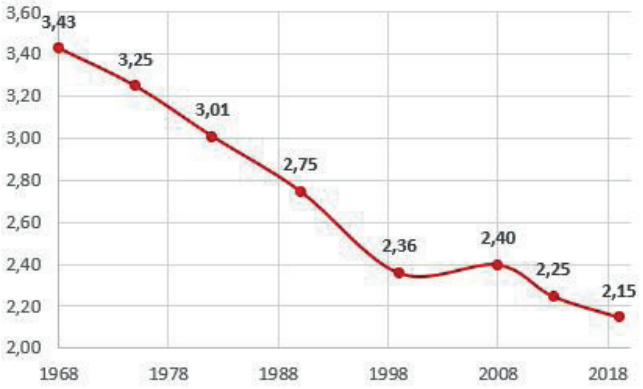
> SUR LA PÉRIODE 2013-2019/2019-2021

L'impact du phénomène de desserrement sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante :

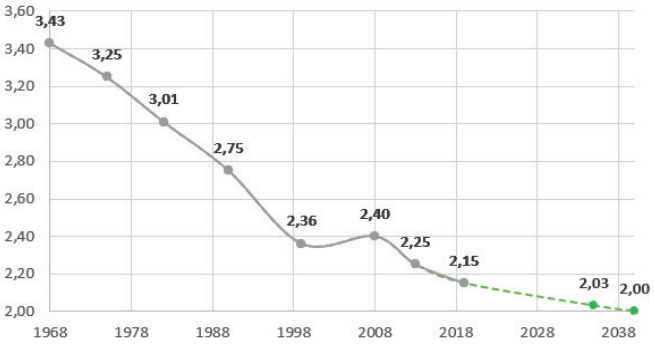
(Population des résidences principales en 2013 / Taille des ménages en 2019)- Nombre de résidences principales en 2013

Entre 2013 et 2019, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,25 à 2,15.On estime qu'en 2040, à échéance du PLUi-H, la taille des ménages serait de **2.** L'évolution négative du taux a consommé sur la période un total de 362 logements. Ce desserrement est principalement alimenté par le vieillissement des ménages mais aussi par le départ des familles vers des territoires voisins où le coût du logement est plus abordable.

Les dernières données INSEE de 2021, confirment une poursuite du phénomène de desserrement, sans inflexion majeure. Ainsi, la taille moyenne des ménages, qui était de 2,15 personnes en 2019, s'établit à 2,12 en 2021 puis traduisant une dynamique continue de desserrement des ménages.



Taille moyenne des ménages sur la CCPO
Source : Insee



Taille moyenne projetée des ménages sur la CCPO
Source : Insee / Cittànova (scénarios fil de l'eau)

> SUR LA PÉRIODE A VENIR

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographique. Le phénomène de desserrement est une tendance nationale vérifiée à l'échelle locale.

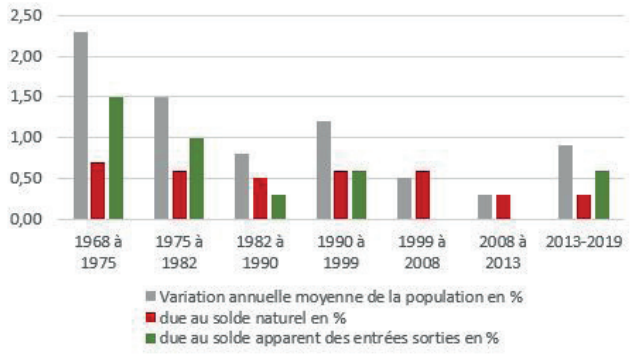
D'ici 2040, le phénomène de desserrement devrait se poursuivre, alimenté par les mêmes moteurs que ces dix dernières années, marquant une diminution marquée de la taille des ménages.

D'ici 2040, environ **700** logements supplémentaires seraient nécessaires pour répondre simplement au besoin des ménages présents sur le territoire (desserrement), soit entre 43 logements par an à l'échelle de l'intercommunalité.

Moteur n°2 : l'évolution du nombre d'habitants

> SUR LA PÉRIODE 2013-2019

La CCPO connait une croissance démographique continue et soutenue depuis des dizaines d'années. Cette dynamique s'appuie à la fois sur un solde naturel et migratoire positif.



Contribution des soldes naturels et migratoires à l'évolution de la population sur la CCPO
Source : Insee

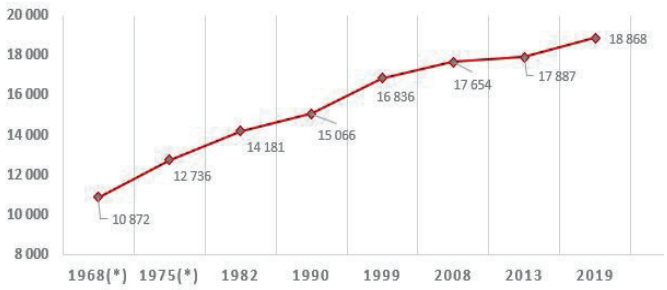
> SUR LA PÉRIODE A VENIR

L'Insee, au travers de ses projections issues du modèle OMPHALE (depuis 2013), et le SCOT (sur des tendances issues de la période 2007-2015), proposent des croissances à horizon 2040 aux alentours de +0,3/+0,4 % par an. Selon les dernières données de l'INSEE de 2021, entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel moyen s'élève à **1.5%** sur le territoire d'étude, ce qui est supérieur au rythme retenu jusqu'ici dans les projections du PLUi-H (+0,7 % à +0,9 %). Cette progression s'avère donc non seulement confirmée, mais légèrement renforcée par rapport aux tendances antérieures, avec un effet de rattrapage notable après la crise sanitaire de 2020. Ce rythme s'inscrit dans une dynamique plus large de pression résidentielle dans le piémont vosgien et les franges périurbaines de Strasbourg, traduisant une attractivité pérenne du territoire, en particulier pour les ménages actifs recherchant un cadre de vie résidentiel et connecté. Dans ce contexte, et en l'absence d'un retournement démographique observable, le maintien de l'hypothèse de projection à +0,9 %/an jusqu'en 2030, puis de +0,7 %/an jusqu'en 2040, demeure l'option la plus prudente et juridiquement sécurisante, tant vis-à-vis des besoins en logements que des équilibres à respecter dans les politiques d'aménagement.

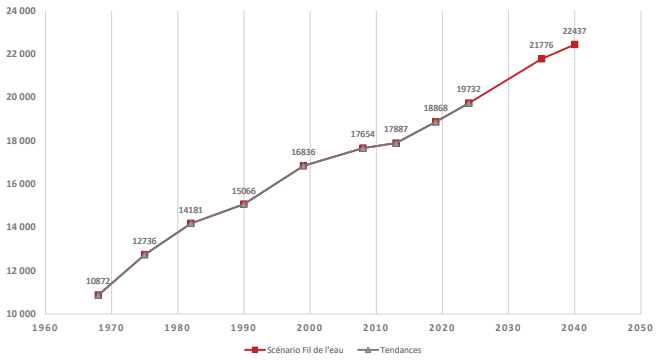
Cette hypothèse de croissance maîtrisée permet d'adosser le PLUi-H à un scénario réaliste, compatible avec la trajectoire ZAN, sans sous-dimensionner l'offre future de logements ni fragiliser les capacités d'accueil des centralités urbaines.

Les tendances récentes, non-intégrées à ces modèles, présentent donc une accélération qui contribue à la forte pression observable sur le marché du logement de la CCPO. La projection du nombre d'habitants à horizon 2040 doit donc prendre en compte ce rythme soutenu de +0,9 %/an pour prendre en compte et anticiper la forte demande en logement. Un ralentissement de cette croissance peut néanmoins être anticipé à moyen terme avec un rythme réduit **(+0,7 % par an)**

Ainsi, si le rythme reste soutenu, environ **1 020** logements supplémentaires (nouvel accueil avec un TCAM de 0.9%) seront nécessaires pour répondre à l'augmentation de la population à horizon 2035 puis environ **390** logements à horizon 2040 (nouvel accueil avec un TCAM de 0.7%). Cela représente environ un total de **1410** logements supplémentaires à produire d'ici 2040 (nouvel accueil).



Évolution de la population sur la CCPO
Source : Insee



Évolution projetée de la population sur la CCPO
Source : Insee / Cittànova (scénarios fil de l'eau)

Demande

	Desserrement des ménages	*Évolution de la population*
> SUR LA PÉRIODE 2013-2019	**362 logements**	**491 logements**

853 logements consommés pour répondre aux besoins de la population sur la période 2013-2019

> SUR LA PÉRIODE A VENIR 2024-2040) Scénario fil de l'eau	**700 logements**	**1 410 logements**

Environ 2 110 logements seront nécessaires pour répondre à l'évolution de la population entre 2024 et 2040

Offre

Production de logements supplémentaires

Construction neuve

Renouvellement du parc

Remise sur le marché de logements

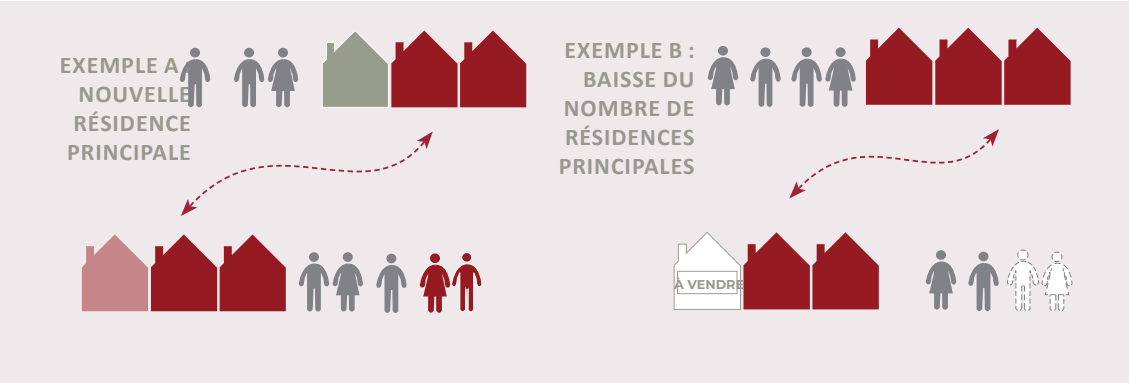
Résidences secondaires

Logements vacants

Pour répondre à la demande en logements, le territoire peut agir sur plusieurs leviers pour produire des résidences principales : construire de nouveaux logements, produire des logements au sein du bâti existant ou remettre sur le marché des logements existants réservés jusque-là à d'autres usages.

Levier n°1 : la remise sur le marché de logements vacants

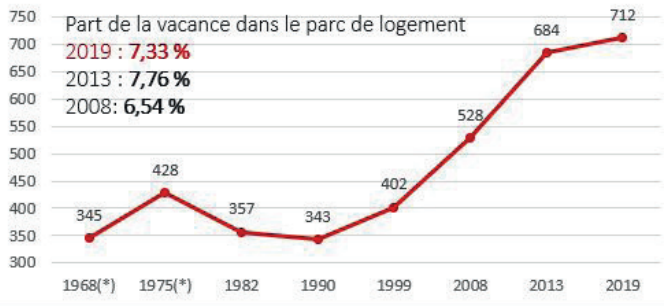
La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette « vacance de marché », la vacance de longue durée peut être consommatrice de logements supplémentaires.



> SUR LA PÉRIODE 2013-2019/2019-2021

Entre 2013 et 2019, le nombre de logements vacants est passé de 684 à 712 unités, soit 28 logements vacants supplémentaires. Le taux de vacance est passé de 7,8 % à 7,3 % sur la période. Ce taux mesuré, témoin de la bonne santé du marché immobilier local, demeure cependant un point de vigilance notamment pour l'attractivité des biens anciens situés en centre-ville. Les données actualisées de l'INSEE issues du recensement de 2021 révèlent une baisse significative du taux de vacance sur le territoire de la CCPO. Ce taux s'établit à 6,3 %, en 2021 contre 7,3 % en 2019 et 7,9 % en 2015. Cela correspond à une diminution continue sur deux périodes intercensitaires consécutives, traduisant une tension croissante sur le marché immobilier local, en particulier dans les secteurs attractifs proches d'Obernai.

L'analyse de la vacance de longue durée (fichiers LOVAC) identifie environ 275 logements vacants depuis plus de 2 ans. Ces logements se distinguent par leur ancienneté mais aussi par le profil de leur propriétaires âgés et habitant localement qui les conservent hors marché pour des raisons diverses (rétention foncière, peur de la location...).



Évolution de la vacance des logements sur la CCPO

Source : Insee

> SUR LA PÉRIODE A VENIR

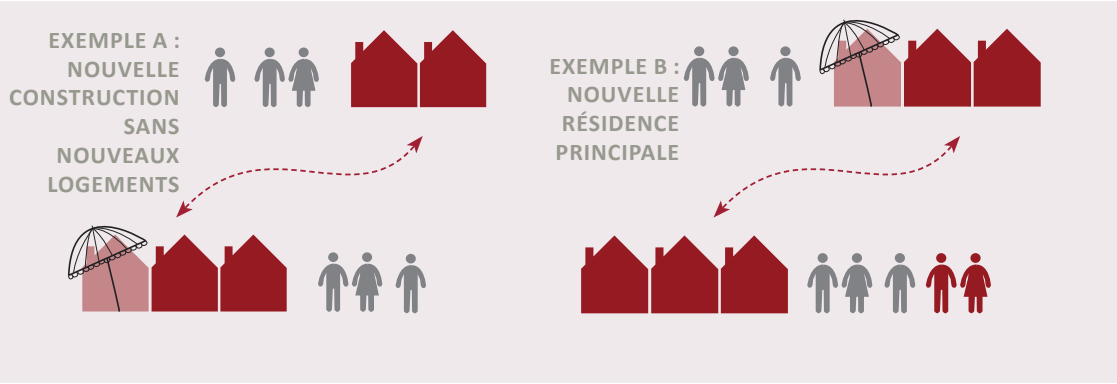
Ce que dit le SCoT :
DOO -1.3. Améliorer et requalifier l'habitat

Outre la production de logements par renouvellement et densification, et afin de limiter les extensions urbaines, les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux facilitent la réalisation d'opérations de requalification/ restructuration urbaine ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés pour lutter contre la vacance.
Pour mettre en œuvre ces objectifs, notamment la lutte contre la vacance, les collectivités mobilisent les outils fonciers et de planification mais aussi les mesures incitatives, telles que les aides ou primes, ainsi que les mesures fiscales à leur disposition.
Pour les accompagner dans leur démarche, afin de réaliser un état des lieux de la vacance et pour mieux la caractériser, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural réalisera un observatoire de la vacance en lien avec celui de l'habitat dans le cadre du suivi et de la mise en œuvre du SCoT.

La CCPO vise la réduction de son taux de vacance à horizon 2040 pour revenir à un taux de **6 %** du parc de logements en stabilisant le nombre de logements vacants actuel (6.3% selon les données de l'INSEE 2021)

Levier n°2 : la remise sur le marché de résidences secondaires

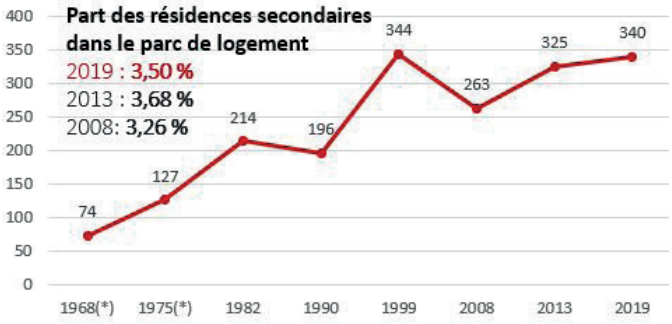
La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'utilisation partielle de ces logements entraîne aussi un recours discontinu des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.



> SUR LA PÉRIODE 2013-2019/2019-2021

Entre 2013 et 2019, le nombre de résidences secondaires est resté relativement stable sur le territoire, passant de 325 à 340 unités, soit 15 résidences secondaires supplémentaires. Le taux de résidences secondaires a ainsi diminué dans le parc total de logements.Selon les données de l'INSEE 2021, le Ce nombre est passé de 340 à 344 unités, soit 4 logements supplémentaires en deux ans, correspondant à une tendance de quasi-maintien.

Cependant, deux dynamiques apparaissent : si le nombre et le taux de résidences secondaires restent stables voire diminuent sur les villages, ils ont tendance à augmenter rapidement sur Obernai, principalement en lien avec le développement des locations touristiques.



Évolution des résidences secondaires sur la CCPO
Source : Insee

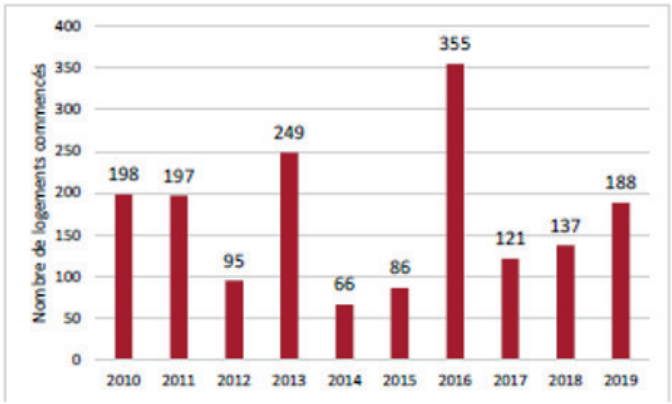
> SUR LA PÉRIODE A VENIR

La CCPO s'est organisée pour réduire l'impact des locations touristiques sur son parc de logements en prenant un arrêté encadrant les changements d'usage. A horizon 2040, cela devrait permettre de stabiliser le nombre de résidences secondaires au profit de l'habitat permanent.

Levier n°3 & 4 : la construction neuve et le renouvellement du parc

> SUR LA PÉRIODE 2013-2019/2019-2021

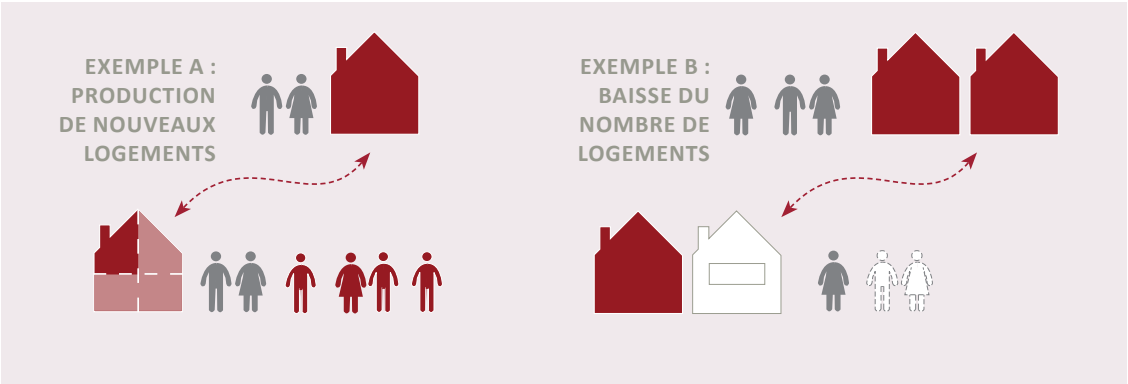
Entre 2013 et 2019, environ 1 014 logements neufs ont été produits au sein d'opérations neuves dans les communes. Ils concernent essentiellement les grands projets communaux (Roselières à Obernai, lotissements à Meistratzheim ou Niedernai...) mais aussi des opérations de densification plus spontanées, essentiellement concentrées sur la ville-centre. Sur la même période, l'Insee enregistre une augmentation de 896 unités du parc de logements.Les données de l'INSEE de 2021 permettent désormais d'apprécier la dynamique post-2019 : le



Rythme de la construction neuve de logements sur la CCPO
Source : Sit@del, logements commencés

nombre de résidences principales atteint 9 109 unités, contre environ 8 874 en 2019, soit une progression de +235 résidences principales en deux ans, équivalente à une croissance de +2,6 %. Cette évolution modérée, atteste de la poursuite de la production de logements dans un rythme maîtrisé, conforme aux dynamiques engagées sur la décennie 2010.

Le renouvellement du parc correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant ; entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions : division d'un grand logement, changement de destination... Il peut aussi être consommateur de



118 logements ont été transformés ou détruit dans la mutation du parc entre 2013 et 2019. L'essentiel de cette différence peut s'expliquer d'abord par l'important mouvement de renouvellement urbain en cours sur la commune d'Obernai où un certain nombre d'opérations de collectif dans le diffus se font par mutation du tissu pavillonnaire pré-existant.

> SUR LA PÉRIODE A VENIR

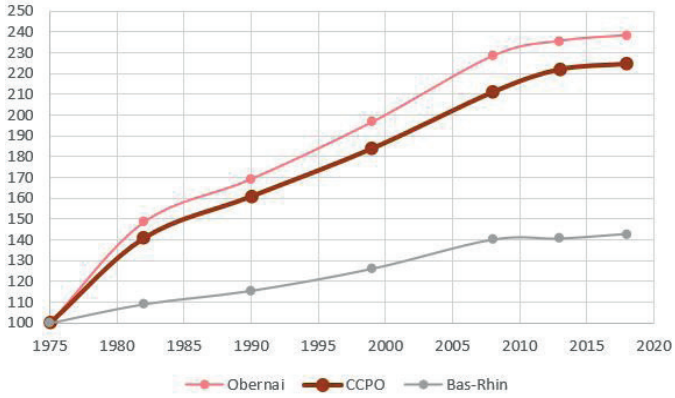
La construction neuve et le renouvellement urbain devront répondre au besoin identifié de 2 110 logements liés à l'évolution de la population.

Offre

	Production de logements supplémentaires		*Remise sur le marché de logements*	
	Construction neuve	*Renouvellement du parc*	*Résidences secondaires*	*Logements vacants*
> SUR LA PÉRIODE 2013-2019	**1 014 logements produits**	**118 logements détruits**	**15 logements consommés**	**28 logements consommés**
	853 logements produits pour répondre aux besoins de la population sur la période 2013-2019			
> SUR LA PÉRIODE A VENIR (2024-2040)	**2 110 logements à produire**		**0 logements consommés**	

Un pôle d'emploi qui rayonne à large échelle mais qui traduit une dichotomie croissante entre lieu de travail et lieu de vie

Un constat : une décorrélation croissante entre lieu de vie et lieu d'habitation

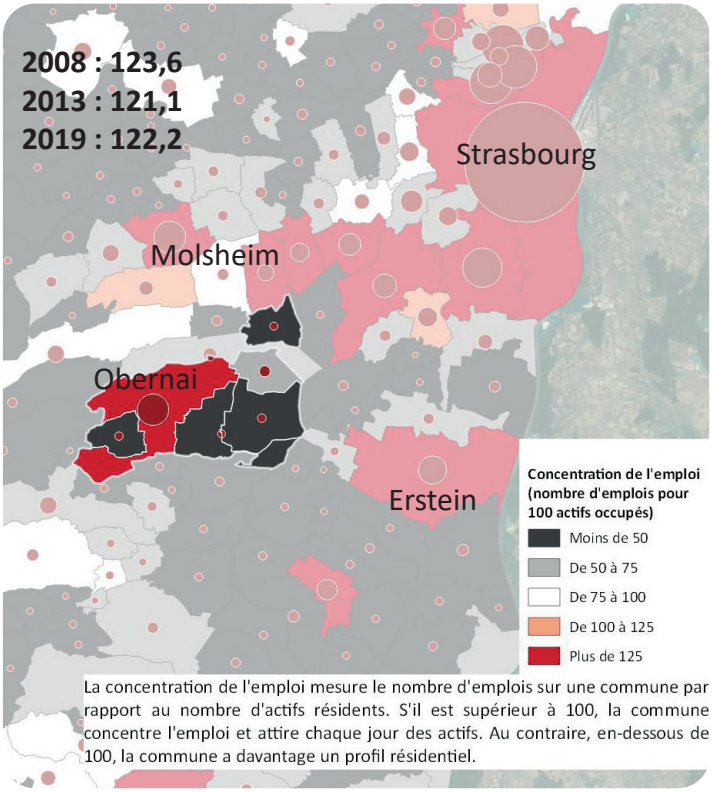


Évolution de l'emploi total
Sources : Insee, RGP 2018

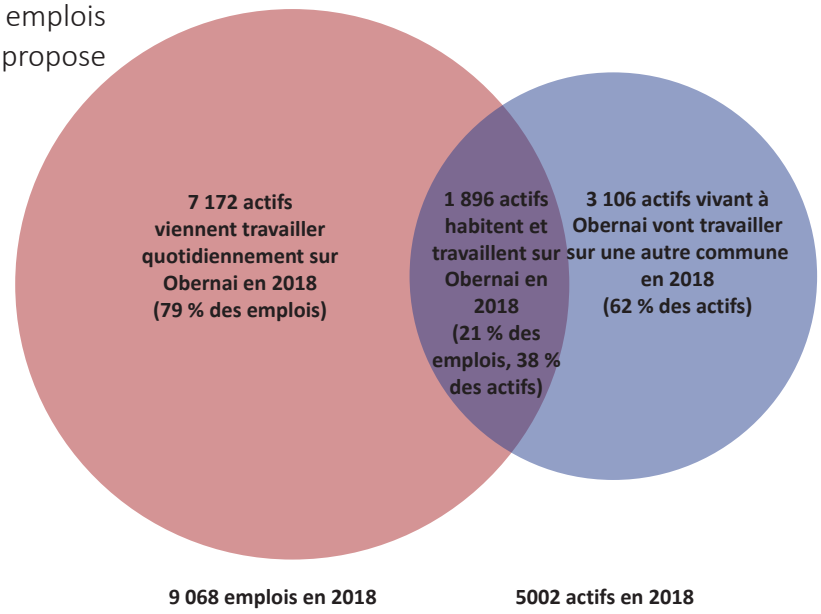
La CCPO compte 10 560 emplois en 2019, un nombre toujours croissant et dominé par les services (53 % des emplois) mais surtout par l'industrie (25 % des emplois). Les zones d'activités d'Obernai accueillent ainsi d'importants employeurs (Kronenbourg, Hager, Triumph...) dont les besoins en main d'œuvre et en foncier structurent une partie importante du tissu économique local.

Cette concentration se traduit par un déséquilibre ancien entre actifs résidant à Obernai et emplois proposés localement. La ville d'Obernai propose près de 1,8 fois plus d'emplois qu'elle ne dispose d'actifs (1,2 fois pour la CCPO). Dans le même temps, seuls 38 % des Obernois travaillent dans leur commune de résidence (contre 42 % en 2008).

Ce déséquilibre s'accentue en lien avec le parc de logements de la CCPO qui est confronté à une forte hausse des prix qui excluent une partie des ménages, notamment parmi les actifs venant travailler sur le territoire, du marché immobilier local.



Concentration de l'emploi
Sources : Insee, RGP 2018



Les perspectives à horizon 2040

La croissance de l'emploi devrait se poursuivre à un rythme plus modéré à horizon 2035. Le taux de chômage très faible du territoire, marqueur du plein emploi, est aussi significatif d'une forte tension sur le recrutement pour les grands donneurs d'ordre.

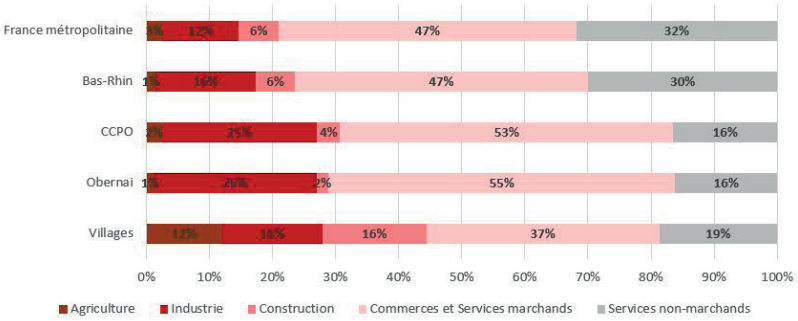
L'enjeu pour le territoire est de réussir à limiter l'effet de concentration de l'emploi en proposant un parc de logements adaptés et accessibles aux travailleurs du territoire, afin de stabiliser voire réduire le rapport emplois/actifs à horizon 2035 (vers 120 emplois pour 100 actifs).

Une diversité du tissu économique à accompagner

Un constat : des savoir-faire diversifiés qui rayonnent à large échelle

Le tissu économique local est marqué par une forte diversité des activités :

- Une spécificité industrielle, essentiellement concentrée sur les zones d'activités d'Obernai autour de grands employeurs, dont l'activité évolue avec un besoin de main d'oeuvre toujours plus qualifiée ;



Répartition de l'emploi par secteur
Sources : Insee, RGP 2018

- Un tissu artisanal très présent au sein des villages pour répondre aux besoins d'un bassin de vie très dynamique ;
- Un secteur des services présentiels toujours plus présents (ils représentent plus de la moitié des emplois en 2019 contre 38 % en 2008) en lien avec la dynamique démographique mais aussi avec la forte attractivité touristique du territoire.

- Des services marchands présents sur les zones d'activités pour répondre aux besoins des entreprises locales;

- Une agriculture marquée par des produits de qualité (vin, chou à choucroute...) qui gagne de l'emploi (de 150 à 250 emplois entre 2008 et 2019.

Cette diversité du tissu économique qui s'appuie sur des filières et des savoir-faire forts s'appuient sur des besoins en immobilier et foncier très différents.

Les perspectives à horizon 2040

La CCPO s'est dotée d'une stratégie de développement économique durable et d'une feuille de route des centralités pour mieux répondre à l'évolution de ces besoins :

> Conserver des capacités productives industrielles sur les zones d'activités d'Obernai

- Concentrer en priorité le développement et l'accueil d'entreprises à vocation industrielles et logistiques au sein des zones d'activités d'Obernai qui ont déjà cette vocation, notamment la zone industrielle Nord et le Parc d'activités économiques intercommunal.

- En tant que site économique d'intérêt extraterritorial et majeur, ménager des possibilités d'extension de la Brasserie Kronenbourg au nord d'Obernai.

> Répondre aux besoins spécifiques des artisans dans la proximité en déployant une offre adaptée dans les commune

> Conforter le rôle des centralités dans l'accueil des commerces et des services au profit de tous les usagers du territoire.



Partie 2_
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. LA CONSTRUCTION DU PADD

La méthode retenue pour la construction du PADD : des enjeux aux orientations

La hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic

A l'issue de l'élaboration du diagnostic, les communes ont été invitées à hiérarchiser les enjeux en fonction du niveau de priorité et d'ambition qu'elles souhaitaient porter au sein du PLUi.

Des enjeux prioritaires liés à la qualité du cadre de vie, à l'anticipation des conséquences du réchauffement climatique et à l'encadrement de l'artificialisation des sols.

E2 : Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être).

E3 : Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...).

E4 : Anticipation des conséquences des activités humaines, résidentielles, agricoles et industrielles, sur les quantités et qualités des eaux.

E9 : Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits.

E12 : Encadrement de la densification du tissu existant

E13 : Maîtrise de l'artificialisation des sols.

E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire

E16 : Préservation du caractère villageois des petites communes

E31 : Diversification de l'offre en logement pour répondre à l'évolution du profil des ménages (personnes âgées, petits ménages...).

E55 : Dynamique commerciale des centralités (centre-bourg)

E63 : Diversification des activités agricoles notamment en faveur des circuits-courts.

Des enjeux secondaires liés à la qualité des paysages et de l'environnement, aux mobilités alternatives à la voiture individuelle et au logement

E1 : Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges, ...)

E6 : Préservation des populations face aux risques naturels et industriels.

E7 : Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics mais aussi d'intégration des nouvelles constructions.

E10 : Qualité des entrées de ville que ce soit sur les secteurs résidentiels ou industriels.

E11 : Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales).

E14 : Optimisation du foncier disponible en enveloppe urbaine.

E17 : Préservation des sites à enjeux environnementaux de l'urbanisation.

E18 : Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques.

E19 : Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques.

E20 : Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).

E21 : Limite des atteintes au milieu que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes.

E24 : Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire.

E25 : Développement des énergies renouvelables.

E26 : Anticipation de l'évolution des pratiques en matière de gestion des déchets.

E27 : Développement de l'économie circulaire

E28 : Accompagnement à la transition énergétique et numérique

E30 : Attractivité du territoire pour les familles (taille des logements, prix du foncier...).

E32 : Accessibilité de l'offre en logement pour les ménages les plus modestes et aux revenus intermédiaires.

E33 : Solidarité entre les communes pour le développement du logement social.

E34 : Réponse aux besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, jeunes actifs et étudiants...).

E35 : Equilibre de l'offre entre individuel, collectif et intermédiaire.

E39 : Rénovation du parc ancien, notamment dans les centres des villages pour répondre aux standards actuels (performance énergétique, luminosité,...)

E41 : Maîtrise de la pression foncière et de l'envolée des prix immobiliers.

E44 : Développement complémentaire des petites communes.

E45 : Anticipation des besoins en services liés à l'évolution du nombre et du profil des habitants (ouverture et fermetures de classes, loisirs...).

E46 : Ajustement de l'offre de stationnement pour prendre en compte l'évolution des pratiques et des besoins (nombre, bornes électriques, cycles...).

E47 : Déploiement de l'offre en transport en commun vers les villages et en connexion avec les territoires voisins.

E49 : Continuité du maillage cyclable sur le territoire et vers les territoires voisins.

E51 : Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience)

E52 : Optimisation et diversification de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises.

E53 : Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activités.

E58 : Report des déplacements domicile-travail sur plusieurs modes de transports.

E64 : Anticipation du devenir des bâtiments d'exploitation ou de transformation dans le cadre des reprises et de la concentration des entreprises agricoles.

E65 : Réduction de l'impact des nouveaux bâtis agricoles sur la Plaine, notamment en matière de qualité paysagère et risque de mitage.

Des enjeux localisés liés au développement économique, aux solutions de mobilité et au tourisme

E5 : Gestion du cycle de l'eau dans les aménagements (intégration de la politique d'infiltration des eaux de pluie).

E8 : Valorisation du petit patrimoine, notamment des éléments liés à l'eau.

E22 : Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique.

E23 : Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.

E36 : Maîtrise de la diminution de la taille des logements.

E37 : Lutte contre la vacance des logements.

E38 : Attractivité du parc de logements en centre ancien.

E40 : Maîtrise de la concurrence entre résidences principales et résidences secondaires sur le marché immobilier (gîtes et locations saisonnières).

E42 : Réponse aux nouveaux modes d'habitat (habitat participatif, tiny house...).

E43 : Renforcement de la fonction de centralité d'Obernai à l'échelle du territoire (équipements, vie économique...).

E48 : Valorisation du secteur de la gare d'Obernai.

E50 : Réponse aux conséquences pour le territoire de la mise en place de la ZFE.

E54 : Encadrement du commerce en zone d'activités.

E56 : Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêts dans un but touristique.

E57 : Mise en relation des sites d'intérêt touristique au sein du territoire et avec les territoires voisins.

E59 : Prise en compte des effets du télétravail sur les besoins en termes de logements ou de tiers-lieux.

E60 : Intégration de certaines activités en centralité

E61 : Attractivité du territoire pour les travailleurs par une offre de logements adaptée et accessible

E62 : Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité.

E66 : Identification et encadrement des changements de destination des bâtiments agricoles qui n'ont plus d'usages agricoles avérés, notamment en cœur de bourg.

Une élaboration concertée

Conformément aux modalités de concertation avec le public définies lors de la prescription du PLUi et avec les communes décrites dans la charte de gouvernance, l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CCPO a fait l'objet de nombreux échanges :

Avril-Mai 2022 : Carnet d'intention

Toutes les communes étaient invitées à se prononcer sur les enjeux prioritaires à traiter dans le projet de territoire

Juin 2022 : Ateliers de travail

Temps d'échanges entre élus autour des orientations thématiques du PADD

Juillet 2022 : Ateliers de travail participatifs avec la population autour des orientations thématiques du PADD

Septembre 2022 : Etude des potentiels de densification des zones déjà urbanisées par les communes

Décembre 2022 : Séminaire de définition des objectifs chiffrés

Comité de pilotage autour des grands objectifs chiffrés du PADD.

Février 2023 : Séminaire de travail

Les élus ont travaillé sur la spatialisation des objectifs du PADD

Mars 2023 : Réunion d'échanges avec les Personnes Publiques associées

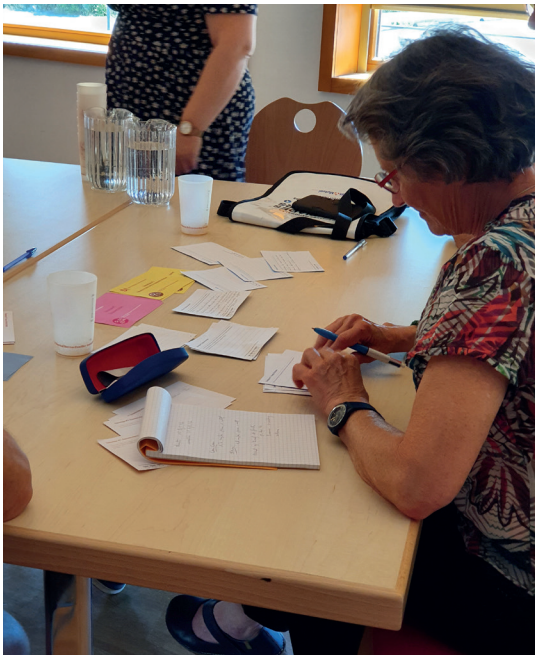
Mars 2023 : Réunion publique

Mars-Avril 2023 : Débat en conseils municipaux autour du PADD

Mai 2023 : 1er débat en conseil communautaire

Mars 2025 : 2ème débat en conseil communautaire





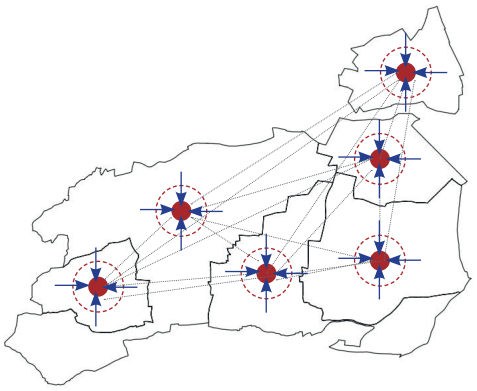
Scénario 1 : La tentation de la «pause»

Descriptif du scénario :

Afin de préserver le cadre de vie du territoire, la stratégie d'aménagement se concentre sur le renforcement de l'ensemble des centralités du territoire. Dans ce contexte, l'ensemble des communes conforte l'offre d'accueil des activités présentielles au service de la population.

Le territoire choisit de travailler en priorité sur l'existant par l'amélioration du parc de logement et son adaptation aux nouveaux besoins. L'encadrement du renouvellement urbain doit permettre de mieux intégrer les nouvelles constructions et de répondre aux besoins en logements. Les extensions sont limitées et permettent de proposer des solutions d'habitat innovante.

Dans cette recherche de proximité et de renforcement des centralités, chaque commune a son rôle à jouer et la polarisation autour d'Obernai est réduite au profit de logiques de polarisation au sein de chaque village ou quartiers au bénéfice des centralités.



Perspectives démographiques : + 0,3%/ an (scénario médian du modèle OMPHALE de l'Insee sur le département du Bas-Rhin)
Perspectives économiques : renforcement de l'économie de proximité (circuits-courts, artisanat, tourisme, services à la personne....)
Armature urbaine : Rééquilibrage au détriment d'Obernai

Impacts du scénario :

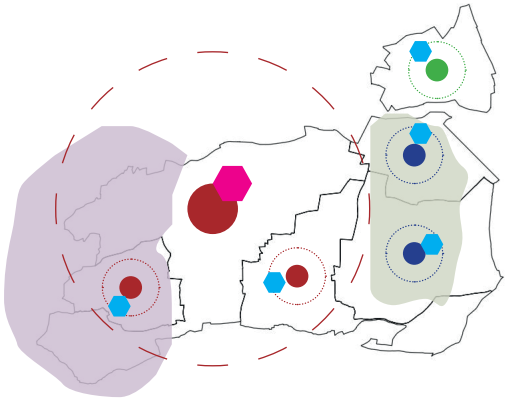
Thématiques	Impacts positifs	Impacts négatifs
Foncier/marchés immobiliers	Faibles besoins en foncier en-dehors des enveloppes urbaines pour l'habitat ou le développement économique	Renforcement de la pression foncière et hausse rapide des prix par la réduction des opportunités foncières en extension ou renouvellement
Mobilité	Renforcement des centralités communales et de quartiers comme lieux de vie qui induit un renforcement des mobilités douces sur les courtes distances	Forte augmentation des déplacements domicile-travail avec un enjeu de connexion aux territoires voisins (Molsheim, Eurométropole...)
Trame verte et Bleue	Préservation de la Trame verte et Bleue hors des tissus urbains	Forte pression sur les éléments de nature en ville
Paysage	Faible impact sur les grands paysages	Point de vigilance sur le tissu urbain et la qualité des centralités
Besoin en équipement/réseaux	Une pression limitée par la maîtrise de l'évolution démographique	Un risque d'accélération du vieillissement de la population par départ des familles induisant de nouveaux besoins
Agriculture	Développement des circuits-courts et diversification des productions	

Scénario 2 : La spécialisation

Descriptif du scénario :

La CCPO bénéficie de nombreux atouts à mettre en avant. A horizon 2040, il s'agit donc de valoriser les savoir-faire et les aménités du territoire au travers d'une stratégie qui s'appuie sur la complémentarité des communes. Obernai joue le rôle de porte d'entrée du territoire et offre une base attractive de services, équipements et commerces. Krautergersheim et Meistratzheim jouent un rôle de relais de proximité du fait de leur offre économique et commerciale de proximité. Niedernai et Bernardswiller, en continuité du ban d'Obernai, sont des lieux de vie tournés vers la ville-centre. Innenheim joue un rôle de porte d'entrée et de relais entre la CCPO et l'Eurométropole.

Cette complémentarité se retrouvent dans la production solidaire de logements mais aussi dans les savoir faire économiques et agricoles : viticulture sur Obernai et Bernardswiller, choucroute sur Krautergersheim et Meistratzheim, industrie sur Obernai...



Perspectives démographiques : + 0,4%/ an (scénario SCoT à horizon 2040)
Perspectives économiques : mise en valeur des savoir-faire du territoire (industrie, agriculture, tourisme...)
Armature urbaine : Complémentarité affirmée entre les communes

Impacts du scénario :

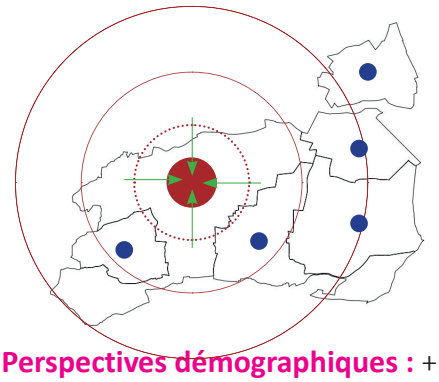
Thématiques	Impacts positifs	Impacts négatifs
Foncier/marchés immobiliers	Faibles besoins en foncier en-dehors des enveloppes urbaines pour l'habitat ou le développement économique	Renforcement de la pression foncière et hausse rapide des prix par la réduction des opportunités foncières en extension ou renouvellement
Mobilité	La structuration du territoire permet de mieux accompagner la structuration de l'offre de mobilité (maillage cyclable, transports en commun...)	Forte augmentation des déplacements domicile-travail avec un enjeu de connexion aux territoires voisins (Molsheim, Eurométropole...) et en interne
Trame verte et Bleue	Des milieux relativement peu impactés	Forte pression sur les éléments de nature en ville
Paysage	Des paysages relativement peu impactés	Point de vigilance sur le tissu urbain et la qualité des centralités
Besoin en équipement/réseaux	Structuration de l'offre sur le territoire entre Obernai (rayonnement et proximité) et les autres communes (proximité)	
Agriculture	Mise en valeur des productions de qualité	Risque de spécialisation des productions au détriment des circuits-courts

Scénario 3 : La polarisation

Descriptif du scénario :

Pour répondre à la forte attractivité du territoire, le rôle d'Obernai est renforcé tant sur le volet économique que résidentiel : Obernai, ville-centre, concentre les activités de rayonnement (industrie, services, commerces, équipements...) et propose une réponse diversifiée en logement (logement social, séniors...). Les autres communes développe une offre de proximité à destination des entreprises et des familles.

Cette polarisation forte du territoire permet de proposer une offre adaptée et attractive à destination des entreprises à forte valeur ajoutée, notamment industrielles et tertiaire, mais aussi pour les actifs qui



Perspectives démographiques : + 0,9%/ an (fil de l'eau des tendances récentes sur la CCPO)
Perspectives économiques : développement des activités à Haute Valeur Ajoutée (industrie, services...)
Armature urbaine : Polarisation renforcée autour d'Obernai

Impacts du scénario :

Thématiques	Impacts positifs	Impacts négatifs
Foncier/marchés immobiliers	Développement d'une offre résidentielle et économique pour répondre à la demande. L'action publique permet de maîtriser les coûts sur le marché immobilier et foncier.	Besoins en foncier tant sur le renouvellement qu'en extension
Mobilité	La polarisation permet de développer des alternatives collectives à la voiture individuelle par l'effet masse (plan de déplacements entreprises, rôle clé de la gare d'Obernai...) Au sein d'Obernai, la densité des usages permet le développement rapide des modes actifs.	En-dehors d'Obernai, des besoins en mobilité renforcé vers l'emploi et les services.
Trame verte et Bleue	Des milieux relativement peu impactés	Forte pression sur les éléments de nature en ville
Paysage	Impact potentiellement important sur les entrées de ville du fait du besoin en foncier	Point de vigilance sur le tissu urbain et la qualité des centralités
Besoin en équipement/réseaux	Usage des équipements et services existants par maintien et développement de la population	Pression importante pour répondre à l'augmentation rapide de la demande
Agriculture	Mise en valeur des productions de qualité	Intensification et industrialisation de certaines productions.

Scénario 1 : Évolution démographique : +0.3%/an, soit +969 habitants d'ici 2040	Scénario 2 : Évolution démographique : +0.4%/an, soit + 1301 habitants d'ici 2040	Scénario 3 : Évolution démographique : +0.9%/an, soit +2817 habitants d'ici 2040
Consommation en eau potable supplémentaire induite en m³ *Sur la base d'environ 66m³ par habitant, soit 213.66m³/abonné pour 3.22 habitants/abonné en 2021 (Source : RPQS Eau 2021, Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile)*		
539 398 m³	722 827 m³	1 624 030 m³
Capacité d'assainissement *Capacité nominale du territoire : 204 550 EH*		
20 701 habitants en 2040	21 033 habitants en 2040	22 549 habitants en 2040
Production d'Ordures Ménagères et Assimilées (OMA) supplémentaire induite en tonnes *Sur la base de 288.36kg/hab/an (Source : Rapport Annuel Déchets 2022, Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile)*		
2357 tonnes	3158 tonnes	7096 tonnes
Consommation énergétique supplémentaire induite en GWh *Sur la base de 38.33MWh/hab (Source : Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile 2022)*		
313 GWh	420 GWh	943 GWh

Analyse des scénarios proposés - choix du scénario préférentiel

Perspectives démographiques : 0,9%/ an (fil de l'eau des tendances récentes sur la CCPO) à horizon 2035 > +0,7%/ an entre 2035 et 2040

Si les élus sont tentés de ralentir la dynamique démographique, le constat d'accélération est partagé et ses conséquences sur le marché immobilier et foncier du territoire sont tangibles pour les familles et les ménages modestes. Le fil de l'eau (+0,9 % /an) semble le plus réaliste au regard des mouvements récents et devrait permettre de calibrer au mieux la réponse en termes de logements dans un premier temps. Au regard des perspectives démographiques produites par le SCoT et l'Insee, il semblerait cependant que cette dynamique s'essouffle à moyen terme. Les élus anticipent donc un ralentissement de la croissance dans la seconde partie de la vie du PLUi.

Cette nouvelle offre doit être davantage adaptée aux usagers du territoire et en premier lieu aux actifs travaillant dans les entreprises locales. Les prix pratiqués et les productions récentes de petits logements ont accéléré le départ des familles et des ménages modestes.

Les élus souhaitent renforcer à cette occasion la solidarité entre Obernai et les autres communes dans la production de logements : chacun doit faire sa part, notamment dans la production de logements aidés.

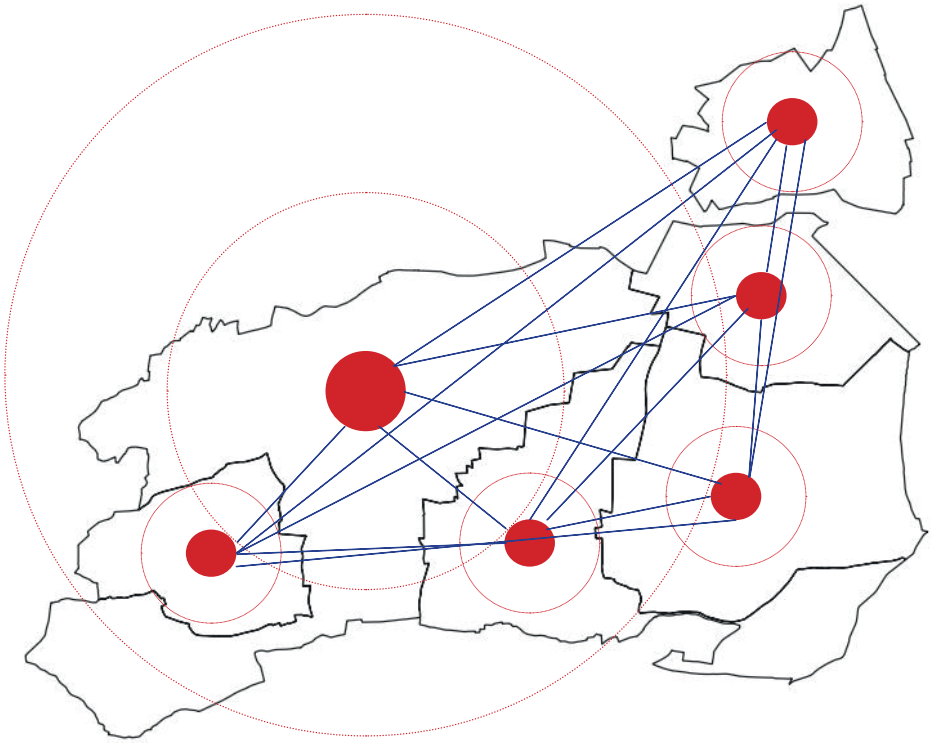
Perspectives économiques : Mise en valeur des savoir-faire du territoire (industrie, agriculture, tourisme...) sans chercher la spécialisation

Les élus constatent l'attractivité économique, portée par le tissu industriel d'Obernai, mais aussi par le tissu entreprenarial et agricole présent dans toutes les communes. Ce socle doit être conforté mais il se heurte aujourd'hui à la problématique de l'offre en immobilier et en foncier et de la main d'œuvre. Pour appuyer le recrutement, la politique de logements doit donc permettre de répondre aux besoins des actifs du territoire et enrayer la dichotomie croissante observée sur le territoire entre lieux de vie et lieux de travail. Sur le volet foncier, la CCPO s'est dotée d'une stratégie foncière qui doit permettre d'optimiser la réponse aux entreprises avec une offre ciblée pour l'industrie sur Obernai et une offre artisanale complémentaire développée sur chacune des communes. L'optimisation du foncier existant passe aussi par l'interdiction du commerce au sein de ces zones.

La mise en valeur des savoir-faire du territoire passe par l'accompagnement des besoins des entreprises et agriculteurs mais aussi par la vigilance accrue dans la conciliation entre mise en valeur et spécialisation voire industrialisation de certaines filières (tourisme, agriculture...) au risque de dénaturer ces activités.

Armature urbaine : Complémentarité affirmée entre les communes avec une structuration autour de la ville-centre d'Obernai

L'armature du territoire s'organise donc autour d'Obernai qui joue un rôle de centralité à l'échelle élargie du Piémont des Vosges et assure une fonction de porte d'entrée pour l'ensemble de la CCPO. Les élus souhaitent néanmoins affirmer la complémentarité entre la ville-centre et les autres communes avec le développement de la solidarité pour répondre aux défis de la pression résidentielle et du réchauffement climatique. Cette structuration doit permettre de garantir un développement équilibré à l'échelle du territoire qui impacte le moins possible le cadre de vie.



Impacts du scénario :

Thématiques	Impacts positifs	Impacts négatifs
Foncier/marchés immobiliers	Développement d'une offre résidentielle et économique pour répondre à la demande. L'action publique permet de maîtriser les coûts sur le marché immobilier et foncier.	Besoins en foncier tant sur le renouvellement qu'en extension
Mobilité	La structuration du territoire permet de mieux accompagner la structuration de l'offre de mobilité (maillage cyclable, transports en commun...)	Poursuite de la hausse du nombre de déplacements domicile-travail avec un enjeu de connexion aux territoires voisins (Molsheim, Eurométropole...) et en interne
Trame verte et Bleue	Des milieux relativement peu impactés	Forte pression sur les éléments de nature en ville
Paysage	Impact potentiellement important sur les entrées de ville du fait du besoin en foncier	Point de vigilance sur le tissu urbain
Besoin en équipement/réseaux	Usage des équipements et services existants par maintien et développement de la population	Risque de saturation des équipements pour répondre à l'augmentation rapide de la demande
Agriculture	Développement des circuits-courts et diversification des productions Mise en valeur des productions de qualité	Risque de spécialisation des productions

2. LA STRUCTURE DU PADD

LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD

Le Pays de Sainte Odile se caractérise par un cadre de vie exceptionnel marqué à la fois par ses paysages de qualité entre piémont viticole et plaine d'Alsace, son socle environnemental préservé et diversifié et ses communes alsaciennes à l'identité affirmée. Son positionnement stratégique, à proximité de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Allemagne et à l'interface entre la plaine d'Alsace et le massif des Vosges, a motivé une attractivité soutenue tant pour les habitants, les entrepreneurs que pour les touristes. Le territoire a ainsi connu un développement rapide depuis une cinquantaine d'années, qui s'est traduit par une transformation progressive des paysages et des bourgs mais aussi par la nécessité d'adapter l'offre de services à ces nouvelles demandes.

Le territoire est aujourd'hui confronté à des défis renforcés par le contexte environnemental et économique :

> Un développement urbain soutenu qui agit sur l'équilibre des communes et l'identité villageoise des bourgs.

> Une demande croissante en logements qui se confronte à la raréfaction du foncier et provoque un renchérissement des coûts d'accès au logement excluant une partie croissante de la population et des actifs du territoire.

> Une décorrélation progressive entre lieu de vie et lieu de travail, aggravée par la tension du marché immobilier, qui entraine une hausse importante des besoins en mobilité au quotidien.

> Des conséquences du dérèglement climatique qui marquent l'activité agricole et les milieux naturels et interrogent sur la qualité de vie au sein des villes.

Les communes de la CCPO se sont structurées pour répondre à ces défis par des réflexions communes et la mutualisation de compétences au sein de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat doit être une mise en oeuvre des différentes stratégies développées au travers de la planification et du projet urbain.

Les élus ont souhaité réaffirmer au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables leur volonté de :

- Préserver l'identité du territoire et de chaque commune et conserver un territoire à taille humaine,
- Garantir la qualité de vie caractéristique du Pays de Sainte Odile et le maintien voire l'amélioration du cadre de vie,
- Inscrire la transition énergétique et écologique au cœur du projet de territoire,
- Conforter le rôle d'Obernai, ville-centre de la CCPO, pôle urbain principal du Piémont des Vosges et idéalement située dans le bassin de vie alsacien,
- Agir pour limiter les tensions inhérentes à l'attractivité du territoire, notamment sur le foncier et le logement.

Par ailleurs, le développement du territoire, pour être acceptable et favorable à tous, doit :

- S'inscrire dans un principe de sobriété, de respect et de valorisation des richesses et des aménités du territoire,
- Placer le bien-être et la santé des habitants au cœur du projet,
- Placer la séquence Éviter – réduire – compenser au centre des stratégies et des choix d'aménagement, en favorisant autant que possible l'évitement puis la réduction des impacts sur l'environnement, les déplacements, …

Cela passe par un accompagnement renforcé des conséquences, positives comme négatives, de son attractivité résidentielle et économique mais aussi par une anticipation des conséquences induites par le changement climatique.

Le PADD s'organise ainsi autour de quatre grands axes :

AXE 1 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

AXE 3 : CONFORTER LE RÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE DE LA CCPO EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE TOURISME ET D'AGRICULTURE

AXE 4 : RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE A TOUTES LES FORMES DE MOBILITÉS

Chacun de ces axes est décliné en orientations, définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic, par les élus du territoire et la population, mais aussi à travers les ateliers PADD, et les projets en cours sur le territoire.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

3. LES ORIENTATIONS, LES CHOIX RETENUS ET LES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent, dans un second temps, de les justifier et dans un troisième temps, d'analyser les incidences des orientations sur l'environnement.

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour chaque objectif, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif sont ciblées de la manière suivante : 

A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certaines orientations tout au long de l'élaboration du PADD.

L'armature de l'axe 1

L'attractivité du territoire et la qualité de vie qui s'y développe s'appuient d'abord sur un cadre de vie remarquable tant d'un point de vue environnemental que paysager. Ces éléments font l'identité du territoire et le projet doit permettre d'en préserver les caractéristiques.

Le cadre environnemental et paysager du territoire est ainsi le socle sur lequel ont vocation à se construire l'ensemble des politiques publiques de la CCPO en matière d'aménagement du territoire. La place des espaces naturels et agricoles, qui contribuent activement à la qualité du paysage et à la biodiversité, est ainsi renforcée de façon transversale comme élément structurant du territoire.

La forte présence de l'eau, au travers du réseau hydrographique et des zones humides et inondables du territoire, constitue également une clé d'entrée et un enjeu transversal de l'ensemble des politiques d'aménagement, afin de conserver les milieux remarquables liés à l'eau, préserver les bien et les personnes des risques, assurer la résilience du territoire face au changement climatique et maintenir voire améliorer le cycle de l'eau et la qualité des eaux souterraines et de surface.

L'axe 1 s'organise autour de 3 objectifs prioritaires :

Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique

Des enjeux fondamentaux aux orientations stratégiques

Enjeux retenus	Orientations stratégiques	Articulation avec le SCoT du Piémont des Vosges
Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux		
E1 : Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges, ...) **E13 :** Maîtrise de l'artificialisation des sols. **E15 :** Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E17 :** Préservation des sites à enjeux environnementaux de l'urbanisation. **E18 :** Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques. **E19 :** Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques. **E21 :** Limite des atteintes au milieu que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes. **E62 :** Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité.	**O1.1 :** Éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles >Préserver les réservoirs de biodiversité du territoire >Préserver et restaurer les corridors écologiques identifiés à la Trame verte et bleue > Déterminer les sites de développement en fonction de leur moindre impact sur les espaces agricoles d'intérêts > Éviter l'impact lumineux des espaces urbains	**DOO3.2 : Protéger les sites naturels, préserver ou recréer les continuités entre ces espaces** Le SCOT identifie les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et demande aux documents d'urbanisme locaux de les décliner localement. Une attention particulière est portée sur la continuité et la qualité des corridors écologiques structurants essentiellement constitués des cours d'eau et de la continuité boisée entre Obernai-Bernardswiller et Niedernai.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cette orientation a des incidences positives sur l'environnement. En effet, la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ainsi que leur restauration permet de maintenir la fonctionnalité des espaces verts et de la Trame Verte et Bleue. Eviter l'impact lumineux des espaces urbains permet de maintenir les continuités nocturnes et la protection de ces espèces. Cette orientation a également des incidences positives sur la consommation d'espaces puisqu'elle concourt à l'évitement des zones agricoles d'intérêt, notamment celles sous Appellation d'Origine Contrôlée en dehors des zones déjà urbanisées.

E1 : Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges, ...) **E3 :** Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...). **E11 :** Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales). **E15 :** Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire	**O1.2 :** Valoriser les milieux de nature d'intérêt local qui participent à la richesse et à l'identité du territoire >Affirmer le rôle environnemental et paysager structurant du domaine forestier d'Obernai-Bernardswiller >Identifier et préserver les milieux humides et les éléments liés au fonctionnement hydrologique du territoire >Maintenir et valoriser les mosaïques de milieux diversifiés et les trames vertes d'intérêt local	**DOO3.2 : Protéger les sites naturels, préserver ou recréer les continuités entre ces espaces** Le SCoT accompagne la déclinaison de la Trame Verte et Bleue au sein des documents d'urbanisme et porte une attention particulière aux milieux boisés, humides et agricoles au-delà des espaces identifiés au sein des réservoirs de biodiversité de la TVB.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cette orientation a des incidences positives sur les milieux naturels et le paysage. Elle vise à préserver la qualité patrimoniale des milieux naturels pour leur rôles écologiques et leur valeur paysagère. De plus, le maintien des alignements d'arbres et des haies en bordure d'axes routiers aura un effet de réduction des nuisances sonores et du ruissellement des polluants provenant des ces derniers.

E3 : Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...). **E12 :** Encadrement de la densification du tissu existant **E13 :** Maîtrise de l'artificialisation des sols. **E20 :** Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).	**O1.3 :** S'appuyer sur la nature en ville sous toutes ses formes (végétation, biodiversité, eau) pour proposer un cadre de vie qualitatif et sain et améliorer la résilience du territoire >Préserver et valoriser le patrimoine paysager existant >Favoriser la présence d'espaces verts qualitatifs dans les projets	**DOO3.4 : Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités** Le SCoT identifie la nature en ville comme levier d'adaptation et de lutte contre le changement climatique

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



En préservant, valorisant et favorisant les espaces verts qualitatifs en milieux urbains, cette orientation concourt à des incidences positives sur le paysage, les milieux naturels ainsi que la santé. La présence de la nature en ville permet de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, améliorant la qualité de l'air et atténuant les impacts du changement climatique sur la santé des habitants.

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

E22 : Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique. **E24 :** Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire. **E25 :** Développement des énergies renouvelables. **E26 :** Anticipation de l'évolution des pratiques en matière de gestion des déchets. **E27 :** Développement de l'économie circulaire **E28 :** Accompagnement à la transition énergétique et numérique **E39 :** Rénovation du parc ancien, notamment dans les centres des villages pour répondre aux standards actuels (performance énergétique, luminosité,...) **E51 :** Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience) **E53 :** Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activités.	**O2.1 :** Développer un urbanisme sobre et durable >Viser la sobriété et la performance énergétique au plus tôt dans les projets >Favoriser et accompagner la rénovation énergétique du bâti existant >Promouvoir les mesures de mutualisation >Réduire les besoins en déplacements et permettre le déploiement des mobilités les moins carbonées >Optimiser la collecte et le traitement des déchets	**DOO1.8 : Promouvoir un habitat durable et diminuer la consommation énergétique** **DOO3.4 : Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités** Le SCoT encourage les pratiques d'urbanisme durable permettant d'adapter et de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation a des incidences positives sur l'usage de l'énergie et le changement climatique en encourageant la rénovation énergétique du bâti existant et en visant la sobriété énergétique pour toutes nouvelles constructions. La mutualisation des ressources permettra de réduire le besoin de déplacement en autosolisme, ce qui concourt à la baisse d'émissions de polluants liées aux véhicules. L'optimisation de la collecte des déchets permet de limiter les pollutions qui y sont associées. Leur valorisation réduit le taux de déchets enfouis et l'impact de leur traitement sur l'environnement.

E2 : Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être). **E3 :** Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...). **E4 :** Anticipation des conséquences des activités humaines, résidentielles, agricoles et industrielles, sur les quantités et qualités des eaux. **E5 :** Gestion du cycle de l'eau dans les aménagements (intégration de la politique d'infiltration des eaux de pluie).	**O2.2 :** Ménager les ressources en eau du territoire >Préserver le périmètre de captage de Krautergersheim >Limiter l'imperméabilisation des sols >Optimiser l'usage des réseaux existants	**DOO3.3 : Améliorer, protéger et valoriser les ressources en eau** Le SCoT veille à ménager les ressources en eau en prônant un urbanisme cohérent face aux capacités actuelles et projetées de la ressource en eau et qui préserve la qualité de la ressource.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En limitant l'imperméabilisation des sols, cette orientation concourt à une réduction des risques d'inondations liés au ruissellement pluvial et aux débordements de crues. Adapter le choix d'urbanisation en fonction des réseaux et de leurs capacités permet de limiter leur saturation (ce qui augmenterait les pollutions) et la protection du périmètre éloigné de captage de Krautergersheim assure le maintien de cette ressource et de la capacité d'accueil de la collectivité.

E3 : Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...). **E6 :** Préservation des populations face aux risques naturels et industriels.	**O2.3 :** Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances >Intégrer les risques et les réglementations associées dans la définition des zones de développement et dans la définition des droits à construire >Veiller à limiter l'exposition des populations aux pollutions de l'air >Proposer un urbanisme vigilant aux nuisances sonores	**DOO3.4 : Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités** **DOO3.5 : Prévenir les autres risques et maîtriser les pollutions et les nuisances** Le SCoT intègre la gestion et l'anticipation du risque au sein des documents d'urbanisme locaux

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation vise à développer un urbanisme limitant au maximum l'exposition des biens et des personnes aux risques, ayant ainsi des incidences positives sur les risques et la santé des habitants. Un urbanisme vertueux en termes d'émissions permettra de réduire la production de gaz à effet de serre et de polluants de l'air qui aggravent le phénomène du changement climatique et l'impact sur la santé. De même, l'anticipation de l'évolution des risques en lien au changement climatique participe au développement d'un territoire durable et résilient aux aléas d'origine climatique.

E22 : Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique. **E25 :** Développement des énergies renouvelables. **E27 :** Développement de l'économie circulaire **E28 :** Accompagnement à la transition énergétique et numérique	**O2.4 :** Optimiser le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux > Permettre le développement des énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère et en anticipant les éventuelles nuisances	**DOO3.6 : Favoriser les énergies renouvelables** Le SCoT encourage le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux et par l'identification de critères et sites d'implantation préférentiels.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation participe à la préservation du paysage ainsi qu'au développement de la sobriété et l'indépendance énergétique du territoire, accompagnant le développement contrôlé des énergies renouvelables. Elle participe aussi à l'atténuation du changement climatique en réduisant le besoin des énergies fossiles et les émissions de Gaz à Effet de Serre liées à leur production.

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique

E1 : Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges, ...) **E9 :** Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits. **E10 :** Qualité des entrées de ville que ce soit sur les secteurs résidentiels ou industriels. **E11 :** Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales). **E15 :** Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E16 :** Préservation du caractère villageois des petites communes	**O3.1 :** Valoriser et assurer la lisibilité des grands paysages, points d'entrée pour la lecture et la découverte du territoire >Identifier et préserver les cônes de vue existants au sein des communes >Assurer la qualité des entrées de ville >Conserver ou recréer des franges urbaines et des espaces de transition entre zones urbaines et agricoles ou naturelles >Préserver la lisibilité et la mise en valeur des cours d'eau >Réduire l'impact des nouvelles constructions	**DOO3.1 : Préserver et mettre en valeur les paysages** Le SCoT souhaite préserver les vues emblématiques qui sont autant de «vitrines» du territoire. Une attention particulière est portée par le SCOT sur le vignoble et le périmètre d'appellation d'origine pour sa contribution aux grands paysages. Le SCoT demande un traitement qualitatif des entrées, extensions et lisières urbaines.

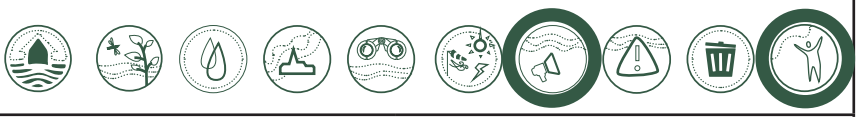
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation a des incidences positives sur la préservation du paysage et des milieux naturels. En effet, la valorisation des cônes de vue, des entrées de villes, des cours d'eau et des franges urbaines permet de maintenir ces éléments patrimoniaux du territoire. La prise en compte du relief dans les modalités d'implantation des nouvelles constructions réduit l'exposition des personnes et des biens aux risques (mouvements de terrain, coulées de boues, inondations...).

E7 : Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics mais aussi d'intégration des nouvelles constructions. **E8 :** Valorisation du petit patrimoine, notamment des éléments liés à l'eau. **E9 :** Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits. **E12 :** Encadrement de la densification du tissu existant **E15 :** Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E16 :** Préservation du caractère villageois des petites communes	**O3.2 :** Soigner la qualité des trames urbaines tout en préservant et mettant en valeur le caractère alsacien traditionnel des architectures >Encadrer la densification afin d'assurer une densification qualitative >Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine présent dans les communes et leurs abords >Accompagner la modernisation du bâti traditionnel	**DOO3.1 : Préserver et mettre en valeur les paysages** Le SCoT souhaite préserver le patrimoine bâti isolé ou groupé qui contribuent à la qualité paysagère du territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation vise à limiter l'impact de la densification sur la qualité paysagère et le patrimoine bâti. Par la rénovation et la modernisation de ce patrimoine, la collectivité cherche à maintenir une qualité de vie satisfaisante tout en préservant son caractère patrimonial.

E7 : Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics mais aussi d'intégration des nouvelles constructions. **E12 :** Encadrement de la densification du tissu existant **E15 :** Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E16 :** Préservation du caractère villageois des petites communes	**O3.3 :** Conserver un territoire à taille humaine et faire des espaces publics des lieux de rencontre qualitatifs >Favoriser l'animation et la vie dans les centralités >Penser l'espace public des centralitésdu territoire >Favoriser la mixité sociale et générationnelle et la présence de lieux de rencontre dans l'espace public >Organiser le stationnement pour améliorer l'attractivité des centralités	**DOO3.1 : Préserver et mettre en valeur les paysages** Le SCoT souhaite préserver le patrimoine bâti isolé ou groupé qui contribuent à la qualité paysagère du territoire.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
Par cette orientation, le PADD concourt au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. L'organisation du stationnement permet de limiter la place des véhicules individuels dans les centralités, réduisant l'exposition des habitants aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.		
E18 : Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques. **E21 :** Limite des atteintes au milieu que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes. **E56 :** Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêts dans un but touristique.	**O3.4 :** Valoriser et faciliter l'accès aux espaces d'agrément du territoire >Maintenir les espaces naturels et agricoles accessibles à tous autant que possible	**DOO3.1 : Préserver et mettre en valeur les paysages** Le SCoT souhaite préserver les éléments structurants du paysage et favoriser leur mise en valeur au bénéfice des habitants et touristes.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
Cette orientation a des incidences positives sur le cadre et la qualité de vie des habitants en assurant l'accessibilité du patrimoine naturel et paysager à la population. Le PADD souhaite développer des activités compatibles avec la sensibilité des sites, ce qui sera indispensable pour limiter les incidences négatives de ce développement aux milieux naturels et agricoles à haute valeur écologique et agronomique.		

Les objectifs chiffrés associés à l'axe 1

> Éviter la consommation d'espace en s'appuyant d'abord sur les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.2 du DOO : Renouveler et densifier les espaces urbanisés

Comme cela est précisé au sein des orientations générales :

- *Environ 40% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés pour les pôles de l'armature urbaine et le bi-pôle ;*
- *Environ 30% de l'offre nouvelle en logements devra être réalisée dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes.*

On entend par « secteurs déjà urbanisés » les enveloppes urbaines telles qu'elles figurent en annexe du DOO du SCoT.
Pour évaluer les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux évaluent le potentiel urbanisable au sein des enveloppes urbaines.
Au regard des capacités d'accueil dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les modalités permettant l'urbanisation des dents creuses et la mutation du bâti existant dans le respect de la morphologie urbaine, architecturale et du patrimoine.

Le PADD s'inscrit dans l'objectif fixé par le SCoT en matière de densification des tissus existants et élargi l'objectif ambitieux de réalisation d'**un minimum de 40 % des besoins en logement identifiés** à l'ensemble des communes. La mise à jour des capacités de densification permettront d'affiner les besoins de foncier en extension qui se traduiront dans le règlement du PLUi.

Dans tous les cas, la CCPO souhaite **s'appuyer en priorité sur les potentiels** des communes pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés, que ce soit en matière résidentielle, économique ou d'équipements.

L'enveloppe foncière maximale en extension est calculée au regard de ce potentiel (production résiduelle) et des densités attendues dans les nouveaux programmes.

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.5 du DOO : Définir les grandes caractéristiques de l'habitat

Afin d'atteindre les objectifs de satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, et de diversification de l'offre, les documents d'urbanisme locaux :
>Visent globalement une densité, hors équipements, de l'ordre de :
-Dans les pôles, 30 logements à l'hectare ;
-Dans les autres communes de plus de 1 000 habitants, 23 logements à l'hectare ;

Le PADD fixe un **objectif minimal moyen net de densité des opérations** à l'échelle de chacune des communes de **30 log/ha sur Obernai** et de **23 log/ha sur les autres communes**, conformément aux normes planchers définies dans le SCoT.

> Limiter la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine à environ 90 ha à horizon 2040

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.4.2 du DOO : Objectifs chiffrés de la consommation d'espace
Avec la volonté de porter un développement urbain raisonné sur le plan foncier en matière d'habitat, le SCoT affiche l'objectif d'un rythme maximal de la consommation foncière pour les extensions résidentielles autour de 240 hectares répartis de la manière suivante :
Extension résidentielle pour la CCPO : 80 ha
> Dont 40 hectares à court terme
> Dont 40 hectares dans le pôle d'Obernai

Objectif 2.3 du DOO : Gestion économe de l'espace au titre des équipements
Une enveloppe foncière d'extension à vocation d'équipements de 50 ha maximum est fixée pour l'ensemble du territoire du SCoT à l'horizon 2040 :
Extension au titre des équipements pour la CCPO : 15 ha

Objectif 4.3.2 du DOO : Objectifs chiffrés de la consommation d'espace
Une enveloppe foncière d'extension à vocation économique d'environ 90 ha maximum est fixée pour l'ensemble du territoire du SCoT d'ici à l'horizon 2040. Cette enveloppe, qui comprend également des projets en cours mais hors enveloppe urbaine car non bâtis, constitue l'une des formes de réponse aux besoins de foncier d'activités et de l'optimisation du foncier déjà aménagé dans les zones d'activités.
Extension au titre de l'économie pour la CCPO : 45 ha

Le PADD fixe un objectif maximal de 90 ha de consommation foncière, toutes destinations, en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT à horizon 2040 (soit environ 4.2 ha/an) Cet objectif est bien i**nférieur aux plafonds fixés par le SCoT** (140 ha pour la CCPO toutes destinations confondues sur la période 2022-2040, soit environ 7 ha par an). Par rapport à la consommation foncière 51 ha environ sur la période de référence 2011-2021, cela représente u**ne réduction de près de 35 % du rythme de consommation d'espace**, inscrivant le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette réaliste au regard des fortes pressions résidentielles et économiques qui s'exerce sur le territoire.

Le territoire fait également le choix au travers de son PADD de préserver en priorité les espaces naturels et agricoles d'intérêt qui seront un critère central dans la spatialisation des futurs secteurs de projet d'aménagement.

Le calibrage de l'urbanisation future s'appuie sur un principe de proportionnalité entre les capacités d'accueil des communes et les besoins en logements identifiés à l'échelle intercommunale. La planification du développement résidentiel tient compte des équipements publics existants ou à renforcer, de la capacité des réseaux, et de la soutenabilité des extensions en matière d'accès aux services. Cette exigence

est traduite concrètement par les conditions d'ouverture des zones AU, les seuils d'urbanisation et les prescriptions encadrées dans les OAP sectorielles. La répartition de la consommation d'espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine destinée au logement a été précisément évaluée à l'échelle des communes concernées, en cohérence avec leur rôle dans l'armature territoriale, leur niveau d'équipements et leur potentiel d'accueil.

Le pôle structurant d'Obernai, identifié comme centralité principale, concentre 30 % de cette consommation, en raison de ses fonctions économiques, administratives et de services à l'échelle intercommunale, et de sa capacité à absorber un développement urbain plus dense et mieux desservi.

Les autres communes du territoire, qui assurent un rôle de relais ou d'équilibre au sein du tissu périurbain et rural, se répartissent comme suit :

Meistratzheim : 7.1 ha soit 19 %

Niedernai : 6.2 ha soit 16 %

Bernardswiller : 5.2 ha soit 14 %

Krautergersheim : 4.6 ha soit 12 %

Innenheim : 4.6 ha soit 12 %

Cette répartition différenciée permet de calibrer les extensions urbaines au plus près des capacités d'accueil réelles des communes, tout en assurant un équilibre entre attractivité, modération foncière et faisabilité opérationnelle. Elle s'inscrit dans le respect de l'orientation 1.4 du DOO du SCoT, en garantissant la compatibilité du développement résidentiel avec les équipements publics existants ou à créer.

L'armature de l'axe 2

Fort de la qualité de son cadre de vie, de son positionnement stratégique à proximité de pôles d'emplois structurants (Strasbourg, Molsheim, Erstein…) et de son rôle économique majeur autour des zones d'activités d'Obernai, le Pays de Sainte Odile a connu une croissance démographique soutenue depuis 50 ans.

Cette attractivité résidentielle s'est confirmée ces dernières années et s'est traduite par l'accélération de certains phénomènes : un renchérissement du foncier et de l'immobilier défavorisant les catégories socio-professionnelles intermédiaires et des ménages modestes, un rythme de construction soutenu porté principalement par la ville-centre d'Obernai. Cette augmentation rapide de la population ne s'est pas opérée sans contraintes : un fort renouvellement urbain est à l'oeuvre avec des formes urbaines toujours plus denses, un besoin en équipements toujours plus important et diversifié, ou encore une pression accrue sur les infrastructures routières et le stationnement.

Le territoire s'est engagé dans un PLUi valant Programme Local de l'Habitat afin de déployer dans l'ensemble des communes un éventail d'outils face aux défis de la demande quantitative et qualitative en logement.

L'axe 2 s'organise autour de 3 objectifs prioritaires :

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable

Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande

Des enjeux fondamentaux aux orientations stratégiques

Enjeux retenus	Orientations stratégiques	Articulation avec le SCoT du Piémont des Vosges
Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins		
E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E16 :** Préservation du caractère villageois des petites communes **E29 :** Accueil soutenu de population supplémentaire. **E30 :** Attractivité du territoire pour les familles (taille des logements, prix du foncier...). **E35** : Equilibre de l'offre entre individuel, collectif et intermédiaire. **E36** : Maîtrise de la diminution de la taille des logements.	**O4.1 :** Conserver un équilibre dans les formes d'habitat en respect avec le tissu urbain existant >Conserver un équilibre à l'échelle de la CCPO entre logements individuels et collectifs >Encadrer la densification des tissus existants >Soigner la qualité du parcde logement	**DOO1.5 : Définir les grandes caractéristiques de l'habitat** Le SCoT fixe les objectifs de diversité dans les typologies de bâti permettant d'encourager les territoires à proposer des opérations plus denses et diversifiées. Il fixe notamment un objectif de 60 % de réalisation des logements neufs sous forme d'habitat groupé (collectif, maisons jumelées ou en bande...).
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Soigner la qualité du parc de logements en prenant en compte l'habitabilité, la fonctionnalité en extérieur et dans les parties communes participe à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. La densification dans les centralités et à proximité de l'offre de transports structurants permet de réduire le recourt à la voiture individuelle, qui réduit l'émissions de gaz à effet de serre sur le long terme, participant à l'atténuation du changement climatique, des nuisances sonores et de la pollution de l'air.		

E29 : Accueil soutenu de population supplémentaire. **E30 :** Attractivité du territoire pour les familles (taille des logements, prix du foncier...). **E31** : Diversification de l'offre en logement pour répondre à l'évolution du profil des ménages (personnes âgées, petits ménages...). **E32** : Accessibilité de l'offre en logement pour les ménages les plus modestes et aux revenus intermédiaires. **E33** : Solidarité entre les communes pour le développement du logement social. **E41** : Maîtrise de la pression foncière et de l'envolée des prix immobiliers. **E61** : Attractivité du territoire pour les travailleurs par une offre de logements adaptée et accessible	**O4.2 :** Diversifier le parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins, pour toutes les typologies de population > Développer l'offre en logement aidé sur l'ensemble des communes > Envisager la répartition du logement social sur le territoire selon le principe de solidarité territoriale et de complémentarité entre les communes > S'appuyer sur un panel varié d'outils et de dispositifs aidés afin de toucher l'ensemble des publics et situations > Rechercher les modalités permettant la bonne rotation des occupants des logements sociaux > Développer une stratégie et des outils de maîtrise foncière facilitant/permettant la mise en œuvre de ces objectifs	**DOO1.6 : Diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale** Le SCoT encourage le développement d'une offre permettant de répondre aux besoins tout au long du parcours résidentiel des habitants. Il fixe notamment l'objet de 25 % de logements aidés au sein d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article R142-1 du CU.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation participe à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants en facilitant l'accès aux logements et en adaptant l'offre aux habitants. L'accueil de nouvelles populations augmentera la production de déchets (ordures ménagères, eaux usées), la consommation des ressources (énergie, eau potable), mais l'organisation de l'accueil en fonction de la proximité des transports, services et équipements pourrait limiter la hausse des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances sonores et de la pollution de l'air qui est engendrée par les nouvelles arrivées.		
E31 : Diversification de l'offre en logement pour répondre à l'évolution du profil des ménages (personnes âgées, petits ménages...). **E34** : Réponse aux besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, jeunes actifs et étudiants...).	O4.3 : Conforter la mixité générationnelle des quartiers en accompagnant le vieillissement de la population et le renouvellement générationnel > Privilégier les solutions intermédiaires et le maintien à domicile > Favoriser l'implantation du logement senior et adapté	**DOO1.7 : Répondre aux besoins spécifiques des populations** Le SCoT encourage la mise en place de réponses ciblées aux besoins spécifiques de certaines populations dont les personnes âgées.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation a des incidences positives sur la santé des habitants, notamment par l'adaptation des logements aux seniors et la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances sonores par l'implantation des logements à proximité des services (réduction des déplacements véhiculés).		

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable

E37 : Lutte contre la vacance des logements. **E38** : Attractivité du parc de logements en centre ancien. **E39** : Rénovation du parc ancien, notamment dans les centres des villages pour répondre aux standards actuels (performance énergétique, luminosité,...) **E42** : Réponse aux nouveaux modes d'habitat (habitat participatif, tiny house...). **E59** : Prise en compte des effets du télétravail sur les besoins en termes de logements ou de tiers-lieux.	**O5.1 :** Améliorer le parc de logement existant pour préserver son attractivité > Lutter contre l'habitat indigne et dégradé > Encadrer les divisions de logements afin d'assurer la qualité et l'habitabilité du parc > Limiter le phénomène de transformation de logements en locations saisonnières > Envisager, la création ou la préservation d'espaces de respiration au sein des îlots anciens ou d'espaces publics, de circulation ou de stationnement	**DOO1.3 : Améliorer et requalifier l'habitat** Dans un objectif d'attractivité du parc existant et de lutte contre l'étalement urbain, le SCoT encourage les démarches permettant l'amélioration du parc et la lutte contre la vacance et l'habitat indigne.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé a des incidences positives sur la santé des habitants. La préservation et la création d'espaces de respirations améliore le cadre de vie de la population et participe à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain dans le cas où ils sont végétalisés.

E42 : Réponse aux nouveaux modes d'habitat (habitat participatif, tiny house...). **E59** : Prise en compte des effets du télétravail sur les besoins en termes de logements ou de tiers-lieux.	**O5.2 :** Développer un parc de logement toujours plus qualitatif > Assurer la qualité de la construction neuve et des nouvelles opérations d'un point de vue paysager et d'usage > Veiller à préserver la présence de grands logements dans les opérations pour répondre aux besoins des familles	**DOO1.8 : Promouvoir un habitat durable et diminuer la consommation énergétique** Le SCoT cherche à accompagner le développement d'un parc de logements qualitiatif

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La construction neuve concourt à des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'espaces naturels et agricoles (hors densification), mais cette orientation limite les incidences sur le paysage en demandant une bonne insertion paysagère et une harmonie architecturale. Par ailleurs, les espaces de respiration et la végétalisation améliorent la qualité de l'air dans les milieux urbanisés.

Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande

E43 : Renforcement de la fonction de centralité d'Obernai à l'échelle du territoire (équipements, vie économique...). **E44** : Développement complémentaire des petites communes.	**O 6.1 :** Assurer l'organisation et la répartition des équipements au sein des six communes pour répondre à l'ensemble des besoins > Positionner les équipements structurants en priorité à Obernai et assurer la présence des équipements de proximité nécessaires dans l'ensemble des communes > Rechercher la mutualisation et la complémentarité des équipements > Assurer à la population une offre de sports et loisirs de plein air > Accompagner le déploiement des réseaux numériques et téléphoniques	**DOO2.1 : Organiser les équipements en fonction de l'armature urbaine** **DOO2.2 : Localiser préférentiellement les équipements** Le SCoT identifie une armature territoriale lisible (entre Obernai et les autres communes sur la CCPO) pour l'accueil des équipements en fonctions de leur rayonnement.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation participe à l'amélioration de la qualité de vie par la mutualisation des équipements et le déploiement des réseaux numériques et téléphoniques. Elle a également des incidences positives sur la santé par l'encouragement du sport et des loisirs en plein air.

La proximité des infrastructures à la Trame Verte et Bleue peut avoir des incidences négatives sur ces milieux et la biodiversité. En effet, les nuisances sonores et la surfréquentation de ces milieux à forts enjeux écologiques peuvent perturber les habitats des espèces et leur cycle de vie.

E29 : Accueil soutenu de population supplémentaire. **E30 :** Attractivité du territoire pour les familles (taille des logements, prix du foncier...). **E45** : Anticipation des besoins en services liés à l'évolution du nombre et du profil des habitants (ouverture et fermetures de classes, loisirs...**).**	**O6.2 :** Optimiser le niveau d'équipement du territoire autour de l'accueil des familles et du vieillissement de la population > Accompagner et anticiper le vieillissement de la population en proposant une offre adaptée en services et équipements Poursuivre la politique ciblée à destination des familles, sur l'ensemble du territoire et en premier lieu à Obernai	**DOO2.1 : Organiser les équipements en fonction de l'armature urbaine** **DOO2.2 : Localiser préférentiellement les équipements** Le SCoT identifie une armature territoriale lisible (entre Obernai et les autres communes sur la CCPO) pour l'accueil des équipements en fonctions de leur rayonnement.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation a des incidences positives sur la santé des habitants, notamment par l'adaptation des services et équipements à la population vieillissante et la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances sonores par l'implantation des logements à proximité des services (réduction des déplacements véhiculés).

Les objectifs chiffrés associés à l'axe 2

> Répondre à la forte demande en logements en produisant environ 2 110 logements à horizon 2040

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.1 du DOO : Poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins

L'orientation d'offre en logements à produire jusqu'à l'horizon 2040 doit permettre de :

> Répondre aux besoins et aux attentes de l'ensemble des ménages présents et futurs ;

> Répondre au desserrement des ménages, au vieillissement des personnes et à l'accueil de la population nouvelle attendue ;

> Contribuer au développement économique et à l'attractivité économique du territoire, en articulant l'offre en logements avec les besoins des actifs occupant des emplois existants ou à créer sur le territoire ;

> Contribuer au renouvellement du parc de logements existants ;

> Contribuer à la réduction de la dépense énergétique et à l'encouragement du recours aux énergies renouvelables.

Le PADD fixe un objectif de production de logements d'environ **2110 à échéance 2040** pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés (croissance de la population et desserrement des ménages). Cette production s'appuiera sur l'**ensemble des leviers disponibles : création de logements neufs, division ou renouvellement du parc existant, changement de destination, libération de résidences secondaires et remise sur le marché de logements vacants**.

L'engagement de la collectivité par la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat permettra de mobiliser les outils complémentaires au PLUi pour activer efficacement ces outils.

> Affirmer le rôle structurant d'Obernai à une échelle élargie et la complémentarité des autres communes à l'échelle de la CCPO

Ce que dit le SCoT :

Objectif cadre du DOO : Equilibrer et polariser le développement des territoires en fonction de l'armature urbaine

Pour structurer le territoire et accueillir cette population, pour localiser le développement futur de l'habitat, du commerce, des services, des espaces économiques et des équipements, ainsi que pour organiser les déplacements, le SCoT s'organise sur l'armature urbaine suivante :

>Le pôle urbain principal d'Obernai ;

>Les pôles urbains secondaires de Rosheim, Barr et dans une relation de bipolarité Dambach-la-Ville et Epfig ;

>Les bourgs intermédiaires d'Andlau, de Bischoffsheim et de Boersch ;

>Et toutes les autres communes.

Le PADD affirme la complémentarité et la solidarité entre Obernai et les autres communes pour la production de logements. Il prévoit une **répartition respectivement d'environ 60%/40% du besoin identifié en logement** pour garantir la diversité de l'offre. Ce ratio correspond à l'actuelle répartition de la population entre Obernai et les autres communes. Il s'agit au travers de cette solidarité d'éviter un déséquilibre croissant entre Obernai et les autres communes et de garantir un effort partagé dans la mise en œuvre foncière de la stratégie de l'Habitat.

> Maintenir un équilibre dans les formes urbaines produites sur le territoire

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.5 du DOO : Définir les grandes caractéristiques de l'habitat

Afin d'atteindre les objectifs de satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, et de diversification de l'offre, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les conditions permettant de réaliser environ 60% des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé. L'habitat groupé comprend des formes compactes de logements : habitat collectif, maisons jumelées ou en bande…

Le PADD souhaite garantir la diversité des formes d'habitat présentes sur le territoire en préservant l'**équilibre entre collectif et individuel** à l'échelle de la CCPO. Le PADD encourage le développement de nouvelles formes d'habitat permettant de sortir du modèle pavillonnaire souvent dominant dans les lotissements récents en reprenant l'objectif, pour chacune des communes, d'**un minimum de 60 % de la production nouvelle sous forme d'habitat collectif et 40% de la production nouvelle sous forme d'habitat individuel.**

> Diversifier l'offre en logement pour consolider les parcours résidentiels

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.5 du DOO : Définir les grandes caractéristiques de l'habitat

Afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population en logements et, plus particulièrement, favoriser le parcours résidentiel, chaque territoire se donne les moyens et les capacités :

> D'accroître son parc de logements locatifs sociaux en partenariat avec les financeurs du logement : Etat, bailleurs sociaux, collectivités territoriales… ;

> De développer une offre locative et en accession financièrement abordable pour donner la possibilité aux ménages, notamment primo-accédants, de trouver un logement en adéquation avec leur capacité financière.

Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R. 142-1 du Code de l'Urbanisme visent à la réalisation d'un objectif d'environ 1/4 de logements sous forme de logements aidés. Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.

La CCPO est confrontée à une forte hausse des prix du marché immobilier qui exclut une partie de la population. Le PADD affiche une volonté forte de conforter l'offre en logement aidé (accession, locatif, conventionné...) pour répondre aux besoins de ces ménages. Il fixe ainsi un **objectif de 25 % de la production supplémentaire de logement** sous cette forme avec le renforcement de la solidarité entre les communes. Le PLH déterminera les modalités de financement qui viendront conforter la stratégie foncière déclinée dans le PLUi.

> Mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires pour répondre aux besoins de la population permanente

Ce que dit le SCoT :

Objectif 1.3 du DOO : Améliorer et requalifier l'habitat

Outre la production de logements par renouvellement et densification, et afin de limiter les extensions urbaines, les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux facilitent la réalisation d'opérations de requalification/ restructuration urbaine ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés pour :

>Lutter contre la précarité énergétique des ménages et améliorer les performances énergétiques du bâti existant ;

>Favoriser les politiques en faveur du maintien à domicile des personnes âgées ;

>Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;

>Lutter contre la vacance.

Pour mettre en oeuvre ces objectifs, notamment la lutte contre la vacance, les collectivités mobilisent les outils fonciers et de planification mais aussi les mesures incitatives, telles que les aides ou primes, ainsi que les mesures fiscales à leur disposition.

Pour les accompagner dans leur démarche, afin de réaliser un état des lieux de la vacance et pour mieux la caractériser, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural réalisera un observatoire de la vacance en lien avec celui de l'habitat dans le cadre du suivi et de la mise en oeuvre du SCoT.

Si le taux de vacance et de résidences secondaires sur le territoire demeurent faibles, la CCPO souhaite mobiliser l'ensemble des potentiels afin de répondre aux besoins en logements. Cela passe par le maintien voire la réduction de la vacance à horizon 2035 avec u**n objectif de retour à environ 6 % du parc**. Pour information, en 2022, selon les données INSEE, le territoire recense 6.6% de logements vacants. Un tiers des logements vacants sont de longue durée (plus de 2 ans) et d'avantage présents dans les coeurs de bourg et de ville avec un fort enjeu d'attractivité de ces logements. Les fichiers LOVAC 2025 recensent 363 logements vacants de longue durée.

AXE 3 : CONFORTER LE RÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE DE LA CCPO EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE TOURISME ET D'AGRICULTURE

L'armature de l'axe 3

Obernai est un pôle économique majeur à l'échelle du bassin alsacien. Autour de ses fleurons industriels, le territoire a développé une offre économique puissante qui rayonne largement au-delà du Pays de Sainte-Odile puisqu'il accueille 1,25 emplois par actif occupé (1,85 emplois/actif occupé pour la seule ville d'Obernai). Par ailleurs, la présence d'activités artisanales sur l'ensemble des communes, du commerce mais également du tourisme génère une typologie de l'emploi diversifiée et répondant à des profils, des niveaux de qualification et de rémunération très variés.

Cette concentration élevée d'emplois sur le territoire génère de nombreux flux pendulaires avec les territoires voisins, qui se sont accentués ces dernières années avec une décorrélation croissante entre lieux d'habitat et lieux de travail : les actifs du territoire travaillent davantage dans les territoires voisins (Eurométropole de Strasbourg, région de Molsheim - Mutzig…) tandis que les emplois locaux sont occupés davantage par des actifs habitant dans des territoires de plus en plus éloignés du fait de la tension accrue sur le marché du logement.

Ainsi, l'enjeu identifié pour les 10 à 15 prochaines années sur le volet économique n'est pas de prioriser la poursuite de cette trajectoire de forte concentration d'emplois, mais plutôt d'amorcer un rééquilibrage entre emplois et habitants à l'échelle de la CCPO, afin :

- De réduire la tension sur le logement pour les salariés du territoire,

- De contenir les flux quotidiens liés au travail.

Ainsi, la CCPO souhaite avant tout soutenir et permettre le bon développement des entreprises déjà en place. Concernant l'accueil de nouvelles activités, l'objectif est de prioriser l'accueil d'activités industrielles et artisanales bénéficiant à la population, innovantes et à haute valeur ajoutée.

Pour ce faire, il est important de donner au commerce sa juste place sur le territoire, en favorisant la quotidienneté, la qualité, la diversité et la proximité.

L'axe 3 s'organise autour de 4 objectifs prioritaires :

Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs

Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire

Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole

Enjeux retenus	Orientations stratégiques	Articulation avec le SCoT du Piémont des Vosges
Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique		
E13 : Maîtrise de l'artificialisation des sols. **E14** : Optimisation du foncier disponible en enveloppe urbaine. **E51** : Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience) **E52** : Optimisation et diversification de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises. **E54** : Encadrement du commerce en zone d'activités.	**O7.1 :** Optimiser et préserver le foncier économique existant > Permettre et accompagner la densification des zones d'activités existantes > Favoriser la mutualisation des espaces au sein des zones d'activités > Favoriser les aménagements et les modes constructifs réversibles et évolutifs > Préserver, quand la desserte et la localisation des sites le permettent, la destination économique artisanale et industrielle existante des emprises isolées au sein du tissu mixte	**DOO4.3 : Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins** Afin d'optimiser le foncier économique existant et de conserver son attractivité, le SCoT fixe des objectifs en matière de densification et de qualité des zones.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation a des incidences positives sur le changement climatique et la qualité de l'air puisqu'elle incite et facilite la densification des zones d'activités existantes, mutualise les espaces (stationnement, stockage), ce qui permet de réduire les déplacements véhiculés et ainsi les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Les modes de construction réversibles participent à la résilience et durabilité du projet économique puisqu'ils permettent le réemploi de sites existants inutilisés et réduit le besoin d'artificialisation des sols. L'accueil de nouvelles entreprises concourt à l'augmentation de la production de déchets et de la consommation des ressources (énergie, eau potable).		
E22 : Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique. **E27** : Développement de l'économie circulaire **E28** : Accompagnement à la transition énergétique et numérique **E53** : Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activités.	**O7.2 :** Faire des zones d'activités un exemple en matière de qualité environnementale, paysagère et d'usage > Limiter l'empreinte énergétique des parcs d'activités à la construction > Rechercher des synergies et des complémentarités entre les activités du territoire > Améliorer la qualité environnementale, paysagère et d'usage des parcs d'activités en limitant l'imperméabilisation des sols, en confortant la place de la nature et la présence d'espaces verts de qualité > Proposer un environnement de travail de qualité pour renforcer l'attractivité > Assurer la bonne accessibilité des parcs d'activités par les modes alternatifs à la voiture individuelle	**DOO4.3 : Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins** Afin d'optimiser le foncier économique existant et de conserver son attractivité, le SCoT fixe des objectifs en matière de densification et de qualité des zones.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		

Cette orientation participe pleinement au développement durable de l'économie du Pays de Sainte-Odile, en limitant l'imperméabilisation des sols, améliorant l'intégration paysagère des nouvelles constructions, la construction de bâtiments énergétiquement performant et producteurs d'énergies renouvelables ainsi que l'accès aux services à proximité. De ce fait, elle vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre (modes alternatifs de déplacements) et l'artificialisation des sols et à améliorer la qualité de l'air et atténuer les effets du changement climatique à l'aide des espaces verts.

E43 : Renforcement de la fonction de centralité d'Obernai à l'échelle du territoire (équipements, vie économique...). **E52** : Optimisation et diversification de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises.	**O7.3 :** Conforter le rôle d'Obernai dans l'accueil des activités industrielles structurantes > Concentrer en priorité le développement et l'accueil d'entreprises à vocation industrielles et logistiques au sein des zones d'activités d'Obernai > Ménager des possibilités d'extension de la Brasserie Kronenbourg au nord d'Obernai	**DOO4.1 : Conforter l'ensemble des dynamiques économiques** **DOO4.3 : Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins** Afin d'optimiser le foncier économique existant et de conserver son attractivité, le SCoT fixe des objectifs en matière de densification et de qualité des zones

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En concentrant le développement des entreprises à vocation industrielles et logistiques dans les zones d'activités existantes, cette orientation vise à réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores. Afin de limiter les incidences négatives induites par l'accueil d'entreprises et de personnes (production de déchets, eaux usées...), il faudra s'assurer des capacités d'assainissement et de traitement des déchets aux alentours ou les restaurer le cas échéant.

E52 : Optimisation et diversification de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises.	**O7.4 :** Structurer et développer l'accueil des activités artisanales sur l'ensemble du territoire et favoriser les activités à Haute Valeur Ajoutée > Maintenir une offre à destination principale d'activités artisanales > Compléter l'offre de proximité existante au sein des communes > Favoriser et accompagner le développement d'une économie productive, innovante et à haute valeur ajoutée	**DOO4.1 : Conforter l'ensemble des dynamiques économiques** **DOO4.3 : Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins** Afin d'optimiser le foncier économique existant et de conserver son attractivité, le SCoT fixe des objectifs en matière de densification et de qualité des zones

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En assurant le maintien des activités artisanales et à haute valeur ajoutée, cette orientation participe au maintien du patrimoine du territoire. Elle vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la pollution de l'air également (incidences positives sur la santé) en complétant les services de proximité dans les communes.

L'accueil de nouvelles entreprises peut avoir des incidences négatives sur l'environnement par l'augmentation de la production de déchets et de la consommation des ressources du territoire (eau, énergie).

E60 : Intégration de certaines activités en centralité	**O7.5 :** Permettre le maintien d'activités au sein du tissu mixte en complément des parcs d'activités > Les activités tertiaires, libérales et de services aux particuliers doivent se situer prioritairement dans le tissu mixte, dans les centralités ou à proximité des transports en communs structurants > Assurer le maintien et le développement de l'emploi et des activités compatibles avec la fonction résidentielle au sein du tissu mixte > Intégrer dans la conception des constructions nouvelles la possibilité d'installation d'activités si les conditions s'y prettent	**DOO4.2 : Localiser préférentiellement les emplois et les activités au sein du tissu urbain existant** Le SCoT souhaite préserver les capacités des zones d'activités en leur réservant les activités non-compatibles avec l'habitat et en préservant les capacités d'accueil déjà présentes au sein du tissu urbain.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation a des incidences positives sur la qualité de l'air et la santé des habitants en réduisant les nuisances et les émissions liées aux déplacements motorisés. En effet, le développement des activités tertiaires, libérales et des services aux particuliers adaptés aux tissus urbains mixtes et/ou à proximité des services de transports en commun permet de réduire le recours à la voiture individuelle et les nuisances qui y sont associées.

Objectif n°8 : : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs

E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E16 :** Préservation du caractère villageois des petites communes **E43** : Renforcement de la fonction de centralité d'Obernai à l'échelle du territoire (équipements, vie économique...). **E44** : Développement complémentaire des petites communes.	**O8.1 :** Définir une armature commerciale au territoire répondant aux différents niveaux d'enjeux et besoins > Maintenir la fonction commerciale d'Obernai > Assurer le maintien de la fonction commerciale des locaux existants et développer le commerce de proximité dans les centralités secondaires bénéficiant d'une offre de proximité établie	**DOO4.4 : Conforter l'offre commerciale pour mieux la pérenniser** Le SCoT s'appuie sur l'armature urbaine pour asseoir l'armature commerciale du territoire et la vocation d'accueil des activités commerciales sur le territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'accueil de nouvelles entreprises concourt à l'augmentation de la production de déchets et de la consommation des ressources (énergie, eau potable). Le projet du PADD limite ces incidences en favorisant les pôles principaux et secondaires ainsi qu'en incitant les infrastructures non-sédentaires et petits commerces de proximité dans les plus petites communes (limitation de l'artificialisation des sols).

E55 : Dynamique commerciale des centralités (centre- bourg) **E60 :** Intégration de certaines activités en centralité	**O8.2 :** Améliorer l'attractivité des centralités commerciales du territoire > Protéger la diversité commerciale en cœur de ville > Développer l'attractivité des centralités commerciales en améliorant leur accessibilité tous modes, leur fonctionnalité et la qualité des espaces publics >Mettre en œuvre une mise en réseau fonctionnelle des espaces commerciaux d'Obernai	**DOO4.4 : Conforter l'offre commerciale pour mieux la pérenniser** Le SCoT encourage la polarisation de l'activité commerciale au sein des centralités du territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation participe à la réduction des pollutions de l'air et des nuisances sonores en développant les mobilité douces et les services pour les voitures électriques.

E54 : Encadrement du commerce en zone d'activités.	**O8.3 :** Limiter le développement du commerce en-dehors des centralités* et le mitage commercial > Accueillir l'offre commerciale nouvelle en priorité au sein des centralités > Encadrer strictement l'implantation du commerce dans les parcs d'activités	**DOO4.4 : Conforter l'offre commerciale pour mieux la pérenniser** Le SCoT rappelle que les zones d'activités à vocation commerciale n'ont pas vocation à accueillir des commerces de proximité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Par le maintien des offres commerciales au sein des centralités et en limitant les conflits d'usage et l'étalement commercial, cette orientation vise à réduire les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements motorisés et à limiter l'artificialisation des sols.

Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire

E57 : Mise en relation des sites d'intérêt touristique au sein du territoire et avec les territoires voisins.	**O9.1 :** Conforter le rôle majeur du territoire au sein de l'espace touristique alsacien > S'appuyer sur le patrimoine architectural alsacien en valorisant les marqueurs historiques des communes > Favoriser la découverte du territoire et accompagner la transition vers un tourisme durable > Permettre la montée en gamme digitale de l'ensemble des acteurs du territoire > Poursuivre le développement des circuits touristiques des sentiers de randonnées cyclables et piétons > Accompagner le développement du tourisme culinaire par la mise en valeur des productions locales remarquables	**DOO4.6 : Affirmer le positionnement touristique du Piémont des Vosges** Le SCoT souhaite également affirmer le rôle du territoire en matière touristique en s'appuyant sur l'ensemble des atouts du territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le développement touristique induit une hausse de production de déchets (ordures ménagères, eaux usées) et de la consommation des ressources sur le territoire (eau potable, énergie). Cette orientation participe à la préservation du patrimoine bâti et la valorisation du paysage et des espaces naturels par le développement d'un tourisme durable et historique. Elle a des incidences positives sur la santé et la qualité de l'air en incitant les déplacements doux (cyclables et piétons).

E55 : Dynamique commerciale des centralités (centre- bourg) **E56** : Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêts dans un but touristique.	**O9.2 :** Valoriser les savoir-faire et les nombreux atouts du territoire > Valoriser l'ensemble du patrimoine présent dans les communes > Conforter le rôle stratégique du site des remparts à Obernai > Proposer des aménagements adaptés pour les sites accueillant des animations ou événements ponctuels ou récurrents > Développer l'offre de loisirs et d'animation	**DOO4.6 : Affirmer le positionnement touristique du Piémont des Vosges** Le SCoT souhaite également affirmer le rôle du territoire en matière touristique en s'appuyant sur l'ensemble des atouts du territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cette orientation a des incidences positives sur la préservation du patrimoine paysager et bâti par la valorisation des sites dédiés au tourisme.

E40 : Maîtrise de la concurrence entre résidences principales et résidences secondaires sur le marché immobilier (gîtes et locations saisonnières).	**O9.3 :** Organiser l'offre en hébergement en limitant les impacts sur la vie à l'année	**DOO4.6 : Affirmer le positionnement touristique du Piémont des Vosges** Le SCoT vise à l'amélioration et la diversification de l'offre en hébergement touristique.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



L'accueil de la population lié au développement touristique a des incidences négatives sur l'environnement par la hausse de la production des déchets et de la consommation des ressources territoriales. Cette orientation vise à limiter l'artificialisation des sols induite par le développement des infrastructures touristiques en proposant des offres en plein air et dans le parc de logement existant.

Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole

E62 : Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité. **E65** : Réduction de l'impact des nouveaux bâtis agricoles sur la Plaine, notamment en matière de qualité paysagère et risque de mitage. **E66 :** Identification et encadrement des changements de destination des bâtiments agricoles qui n'ont plus d'usages agricoles avérés, notamment en cœur de bourg.	**O10.1 :** Conforter la vocation agricole du territoire Préserver en priorité les terres agricoles de qualité ou bénéficiant d'un label Encadrer la constructibilité et limiter le changement d'usage dans les zones agricoles pour éviter le mitage, la fragilisation de l'activité et la perte de surfaces cultivables Encourager la diversification des productions en soutenant le développement du maraîchage, des légumineuses et de l'arboriculture Maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles et assurer une circulation sécurisée et pratique des engins S'appuyer sur le lycée agricole comme moteur de formation et d'innovation dans le secteur agricole	**DOO4.5 : Pérenniser l'économie agricole, viticole et forestière** Le SCoT prévoit de préserver les espaces agricoles et d'accompagner l'évolution des activités agricoles. Afin de préserver la vocation agricole des terres et des bâtiments, le PLUi-H encadre strictement les changements de destination en zone agricole. Ceux-ci ne peuvent être envisagés qu'à titre exceptionnel, lorsqu'il s'agit de bâtis d'exploitation n'ayant plus d'usage agricole avéré, présentant un intérêt patrimonial ou une localisation au sein ou en frange de bourg. Ces possibilités répondent à l'orientation 1.1 du SCoT du Piémont des Vosges, qui identifie le changement de destination des bâtis agricoles comme un levier pour contribuer à la production de logements sans consommation d'espace.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
Cette orientation participe à la préservation du patrimoine paysager et bâti, et limite la consommation des espaces agricoles par l'encadrement des constructions et des changements de destination.		
E62 : Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité. **E64** : Anticipation du devenir des bâtiments d'exploitation ou de transformation dans le cadre des reprises et de la concentration des entreprises agricoles.	**O10.2 :** Valoriser et encadrer l'évolution des productions emblématiques du territoire Accompagner la transformation du paysage viticole face au réchauffement climatique et aux questions de l'irrigation des sols agricoles. > Assurer la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des constructions et installations en zones agricoles	**DOO4.5 : Pérenniser l'économie agricole, viticole et forestière** Le SCoT prévoit de préserver les espaces agricoles et d'accompagner l'évolution des activités agricoles.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
Cette orientation participe au maintien de la qualité paysagère du territoire. Elle montre la volonté de la collectivité de s'inscrire dans un modèle de viticulture durable, résilient face au changement climatique (particulièrement sur la question de la ressource en eau et l'irrigation).		
E63 : Diversification des activités agricoles notamment en faveur des circuits-courts.	**O10.3 :** Permettre et encourager le développement d'une agriculture plus durable, de proximité, diversifiée et nourricière > Encourager la diversification des activités agricoles. > Organiser et faciliter la vente directe et les filières courtes. > Permettre la production d'énergies renouvelables au sein des exploitations si celle-ci s'inscrit en complément ou n'impacte pas l'activité agricole.	**DOO4.5 : Pérenniser l'économie agricole, viticole et forestière** Le SCoT prévoit de préserver les espaces agricoles et d'accompagner l'évolution des activités agricoles.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
Cette orientation concourt au développement des énergies renouvelables et à la transition énergétique du territoire, tout en préservant le patrimoine paysager existant.		

Les objectifs chiffrés associés à l'axe 3

> Conforter le rôle économique du territoire en cherchant l'équilibre entre emplois et actifs du territoire

Ce que dit le SCoT :

Objectif 4.3 du DOO : Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins

En fonction du développement économique attendu et compte tenu de l'objectif de créer au minimum 2 300 emplois à l'horizon 2040, le SCoT évalue les surfaces à vocation d'activités en extension de l'enveloppe urbaine dans le respect des principes fixés ci-dessous et de l'orientation relative à l'organisation générale de l'espace

Le projet vise à accompagner le développement du tissu économique du territoire en veillant à répondre à la diversité des besoins et à réduire le déséquilibre entre emplois et actifs du territoire. Il s'agit de t**endre progressivement à réduire le déséquilibre important observé entre le nombre d'actifs et d'emplois** sur le territoire (1,22 emploi par actif à l'échelle de la CCPO en 2019).

A raison d'un emploi pour un actif supplémentaire, cela signifierait la **création d'environ 1 000 emplois** (les actifs représentent environ 50 % de la population du territoire).

AXE 4 : DIVERSIFIER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE ET FAVORISER LES MOBILITÉS BAS-CARBONE

L'armature de l'axe 4

Positionnée au coeur des réseaux de transport et de communication alsaciens, à la fois sur l'axe Nord-Sud entre Strasbourg et Colmar et sur l'axe Est-Ouest entre l'Allemagne et les cols vosgiens, et entretenant des liens étroits avec les territoires voisins pour les actes du quotidien, la CCPO est un territoire de flux et de liens. La mobilité est au coeur des enjeux du territoire car elle structure la vie quotidienne (choix résidentiels, accès aux services et aux commerces, développement économique) et organise le développement urbain.

Face au défi climatique et à la crise énergétique, le territoire souhaite s'engager pour développer des formes de mobilités diversifiées et sobres en énergie. Cette ambition doit permettre de porter un nouveau regard sur la façon de faire la ville et sur les liens et connexions à conforter avec les territoires voisins.

L'axe 4 s'organise autour de 2 objectifs prioritaires :

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins

Des enjeux fondamentaux aux orientations stratégiques

Enjeux retenus	Orientations stratégiques	Articulation avec le SCoT du Piémont des Vosges
Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités		
E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E16 :** Préservation du caractère villageois des petites communes	**O11.1 :** Promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonction urbaines > Promouvoir un urbanisme des courtes distances > Rapprocher lieux de vie et d'emplois et permettre aux actifs travaillant sur le territoire d'y résider	**DOO1.4 : Gestion économe de l'espace au titre de l'habitat** **DOO1.5 : Définir les grandes caractéristiques de l'habitat** Le SCoT prône une gestion économe du foncier et vise à densifier le tissu existant dans l'objectif de «Réunir, autant que possible, les conditions favorables à l'usage des transports en commun etdes modes actifs»
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
Cette orientation concourt à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de polluants atmosphériques et des nuisances sonores en développant la mixité des fonctions urbaines et des modes de déplacement alternatifs au véhicule individuel.		

E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire **E55** : Dynamique commerciale des centralités (centre- bourg) **E60 :** Intégration de certaines activités en centralité	**O11.2 :** Favoriser le développement urbain et les fonctions de centralité en priorité à proximité des transports en commun > Localiser les zones d'extensions urbaines et favoriser la densification proche des transports en communs structurants > Penser la connexion des nouvelles opérations > Renforcer l'accès aux centralités, aux pôles d'emplois, de services et aux équipements publics par tous les modes de déplacements	**DOO1.5 : Définir les grandes caractéristiques de l'habitat** Le SCoT encourage la mise en œuvre de la diversité des fonctions urbaines notamment en centralités et au niveau des nœuds de transport (gares...)
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
L'extension urbaine concourt à la consommation d'espaces naturels et agricoles, mais le PADD vise à limiter ces impacts en densifiant à proximité des structures de transport. Cette orientation concourt à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de polluants atmosphériques et des nuisances sonores en développant la mixité des fonctions urbaines et des modes de déplacement alternatifs au véhicule individuel.		
Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins		
E6 : Préservation des populations face aux risques naturels et industriels. **E50 :** Réponse aux conséquences pour le territoire de la mise en place de la ZFE.	**O12.1 :** Optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé > Limiter l'exposition des habitants aux nuisances liées aux infrastructures routières structurantes > Poursuivre l'apaisement des traversées des villages dans le sens Est-Ouest > Proposer les voies résidentielles nouvelles en zone 30 ou en zone de rencontre, en limitant l'empreinte de la voiture dans les aménagements	**DOO5.2 : Compléter et améliorer le réseau d'infrastructures** Le SCoT souhaite maintenir la qualité de la desserte du territoire. Il est vigilant à la mise en sécurité des liaisons Est-Ouest.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 		
L'accueil de la population lié au développement touristique a des incidences négatives sur l'environnement par la hausse de la production des déchets et de la consommation des ressources territoriales. Cette orientation incite à la réduction des nuisances sonores, des polluants de l'air et des émissions de gaz à effet de serre en adaptant les aménagements et les vitesses de circulation à proximité des habitations.		

E23 : Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée. **E28 :** Accompagnement à la transition énergétique et numérique **E47 :** Déploiement de l'offre en transport en commun vers les villages et en connexion avec les territoires voisins. **E48** : Valorisation du secteur de la gare d'Obernai. E49 : Continuité du maillage cyclable sur le territoire et vers les territoires voisins. E50 : Réponse aux conséquences pour le territoire de la mise en place de la ZFE. **E58 :** Report des déplacements domicile-travail sur plusieurs modes de transports.	**O12.2 :** Promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et favoriser l'intermodalité > Encourager l'usage des transports en commun par une optimisation du service > Assurer et organiser le rabattement vers les pôles multimodaux et les points de desserte structurants du territoire > Assurer une offre en stationnement sécurisé et de qualité des pôles multimodaux et répondant à tous les usages > Rechercher des alternatives à l'autosolisme et à la voiture, nottament pour les actifs pendulaires >Valoriser Innenheim comme porte d'entrée et de sortie du territoire en direction de l'Eurométropole et de ses services en lien avec la commune de Blaesheim	**DOO5.1 : Construire une mobilité respectueuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants** Le SCoT vise à accompagner le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle par la mise en place d'aménagements adaptés
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation incite à la réduction des nuisances sonores, des polluants de l'air et des émissions de gaz à effet de serre en proposant des modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme : covoiturage, transports en commun (généraux et spécifiques aux déplacements domicile-travail).		
E23 : Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée. **E48 :** Valorisation du secteur de la gare d'Obernai.	**O12.3 :** Valoriser la gare d'Obernai en tant que site multimodal et porte d'entrée du territoire > Optimiser les capacités de stationnement à proximité de la gare, développer une offre à destination des cyclistes et des voitures électriques > Améliorer l'accessibilité et le rabattement et optimiser les capacités de stationnement > Conforter et améliorer le pôle de la gare	**DOO5.1 : Construire une mobilité respectueuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants** **DOO5.2 : Compléter et améliorer le réseau d'infrastructures** Le SCoT identifie le train comme la «colonne vertébrale» du développement du territoire. Dans ce contexte, la gare d'Obernai est un espace stratégique et structurant pour le territoire élargi.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation incite à la réduction des nuisances sonores, des polluants de l'air et des émissions de gaz à effet de serre en proposant des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Par ailleurs, elle participe à la préservation du patrimoine paysager et bâti.		

E23 : Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée. **E49 :** Continuité du maillage cyclable sur le territoire et vers les territoires voisins. **E57 :** Mise en relation des sites d'intérêt touristique au sein du territoire et avec les territoires voisins.	**O12.4 :** Encourager et valoriser les modes actifs à toutes les échelles > Intégrer les modes actifs de manière qualitative dans les projets à toutes les échelles et dès le début des réflexions > A l'échelle des communes, veiller à une traversée sécurisée des espaces urbain > Poursuivre l'aménagement et la montée en confort et en qualité du réseau cyclable intercommunal et vers les territoires voisins > Connecter le maillage cyclable structurant aux territoires voisins, développer des infrastructures sécurisées en direction des principaux pôles d'emploi	**DOO5.1 : Construire une mobilité respectueuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants** Le SCoT veille au renforcement du maillage sécurisé pour les mobilités douces/ actives.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation incite à la réduction des nuisances sonores, des polluants de l'air et des émissions de gaz à effet de serre en proposant des modes de déplacements alternatifs à la voiture. La sécurisation des voies a des incidences positives sur la santé. Elle vise également à la valorisation du patrimoine paysager.		
E46 : Ajustement de l'offre de stationnement pour prendre en compte l'évolution des pratiques et des besoins (nombre, bornes électriques, cycles...).	**O12.5 :** Ajuster la politique de stationnement pour prendre en compte l'évolution des besoins et faciliter l'accès aux équipements structurants > Adapter les règles de stationnement en fonction des besoins pour limiter l'impact sur l'espace public. > Améliorer la qualité des espaces de stationnement collectifs d'un point de vue environnemental et paysager et favoriser la mutualisation des espaces de stationnement. > Intégrer les mobilités alternatives aux politiques et règles de stationnement. Proposer des espaces de stationnement qualitatifs pour les alternatives aux véhicules thermiques (vélos et cycles, véhicules électriques...). > Privilégier dans les projets urbains les solutions de mutualisation des capacités de stationnement et de complémentarité de l'offre existante	**DOO5.3 : Adapter l'offre de stationnement à l'armature économique et aux besoins résidentiels** Le SCoT est vigilant à l'adaptation des normes de stationnement à l'évolution des pratiques et de la demande..
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		
Cette orientation incite à la réduction des nuisances sonores, des polluants de l'air et des émissions de gaz à effet de serre en proposant des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Les actions proposées montrent la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers dans les aménagements par la collectivité		

Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement

Dans sa globalité, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile montre une bonne prise en compte des enjeux environnementaux. Quelques points de vigilance sont à prendre en compte, tels que la ressource en eau, la production de déchets et la consommation d'espaces, qui vont être le plus affectés par l'évolution démographique, économique et touristique du territoire.

Les incidences positives et négatives du PADD sur l'environnement sont synthétisées par thématique ci-dessous, et le niveau d'incidences et de prise en compte global est représenté à l'aide de l'échelle suivante :



Incidences négatives — Incidences positives

Il est important de prendre en compte qu'il s'agit ici de l'évaluation du projet politique de la collectivité et non des règles mises en place dans le PLUi-H. Ainsi, il est possible que les incidences mises en exergue dans cette évaluation soient réduites ou exacerbées dans les pièces opposables du PLUi-H.

La ressource en eau

Le PADD traduit une volonté forte de préserver la ressource en eau potable, notamment en assurant la protection du captage stratégique de Krautergersheim. Il privilégie une approche de développement maîtrisé, s'appuyant sur l'optimisation des réseaux existants, l'adaptation des projets aux capacités d'accueil en infrastructures, et la réduction des impacts sur les milieux naturels. Si l'accueil de nouvelles populations et d'activités est susceptible d'induire une augmentation de la consommation d'eau potable, de la production d'eaux usées et de l'imperméabilisation des sols, ces évolutions sont encadrées par des orientations transversales qui visent à prévenir, compenser et atténuer les effets de l'urbanisation. En réponse à ces enjeux, le PADD intègre des orientations qualitatives et transversales visant à atténuer les impacts de l'urbanisation : promotion de la mutualisation du stationnement, limitation de la désimperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement, et exigence d'un traitement qualitatif des espaces publics favorisant les continuités écologiques et le cycle naturel de l'eau. Ces mesures, appliquées notamment dans les secteurs de projets localisés au sein du périmètre éloigné du captage de Krautergersheim, permettront de concilier développement du territoire et préservation durable des ressources stratégiques en eau. En ce sens, le projet de territoire porté par le PLUi contribue à une meilleure gestion qualitative et quantitative de la ressource, en cohérence avec les objectifs environnementaux poursuivis à l'échelle intercommunale.



Incidences négatives — Incidences positives

Le patrimoine bâti

Les orientations du PADD projettent une grande valorisation du patrimoine bâti, par le biais d'une mise en valeur des centres urbains historiques, petits et grands. De plus, le développement du tourisme autour de ces bâtiments permettra d'assurer leur entretien.



Incidences négatives — Incidences positives

Le paysage

La collectivité met en exergue sa volonté de préservation du patrimoine paysager sous toutes ses formes : domaine forestier d'Obernai-Bernardswiller, paysages viticoles, mosaïques bocagères, espaces verts qualitatifs... En plus de cela, le PADD identifie le tourisme comme vecteur de valorisation paysagère dans les massifs et vallées. Les orientations des projets de nouvelles constructions demandent toutes leur insertion paysagère, pour maintenir le petit et grand paysage.



Incidences négatives — Incidences positives

Air, climat, énergie

Les projets d'accueil de population, d'entreprises, de touristes ainsi que toutes nouvelles constructions ont des incidences négatives sur la qualité de l'air, la consommation énergétique et le changement climatique. L'ensemble du projet du territoire montre l'anticipation de ces phénomènes, en développant massivement les modes alternatifs de déplacement (transports en commun, voies cyclables sécurisées), en privilégiant les nouvelles constructions à proximité des services (permettant les déplacements piétons ou à vélo). La prise en compte du changement climatique est mise en évidence dans tous les axes du PADD. La collectivité propose un développement d'un mix énergétique à l'aide d'une variété d'énergies renouvelables, dont les incidences négatives sur l'environnement sont anticipées (nuisances, impact paysager, surconsommation des ressources de bois) et qui sont à privilégier sur des infrastructures existantes ou comme méthode de valorisation des déchets (photovoltaïque sur bâti, méthanisation...).



Milieux naturels et biodiversité

Le PADD, particulièrement l'axe 1, proposent des actions directement liées à la protection des milieux naturels, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La collectivité met un accent sur les interactions entre les milieux urbains et les grands ensembles naturels. Plusieurs orientations visent à développer les espaces verts urbains comme espaces de respiration, à limiter la pollution lumineuse et réduire l'impact de l'éclairage urbain.

Certains éléments du projet ont des incidences négatives comme le développement des activités touristiques, sportives et de déplacement à proximité des réservoirs de biodiversité, qui perturbent les fonctionnements des écosystèmes et les cycles de vie (alimentation, nichoirs, déplacements) des espèces. Mais le projet cite des espèces



Consommation d'espace

Les objectifs du PADD liés à la consommation d'espace ont plusieurs incidences négatives sur l'environnement. En effet, la croissance démographique engendre l'artificialisation de sols perméables et diminue la capacité d'infiltration des sols, augmentant le risque d'inondations et de ruissellement des polluants vers les milieux naturels et le sol.

Néanmoins, les méthodes d'urbanisation proposées dans le PADD montrent une volonté de développement durable en réhabilitant l'habitat indigne du parc existant, en privilégiant l'accueil des infrastructures économiques dans les zones déjà présentes (surtout celles à vocation industrielles et logistique à concentrer sur Obernai). Les orientations proposent une urbanisation très limitée en extension, et dans le cas où elle est maintenue, elle est encadrée (comme la brasserie Kronenbourg). Ces choix permettent de réduire le besoin de déplacements motorisés au profit de mobilités douces. Les projets d'aménagements définis suivent la démarche Éviter Réduire Compenser (ERC) et réfléchis d'une manière à réduire un maximum leur impact sur l'environnement.



Déchets

L'accueil de nouvelles populations engendre une augmentation du nombre de déchets produits, ce qui a des incidences négatives sur l'environnement, mais le projet de la collectivité montre l'anticipation de ce phénomène, notamment dans l'objectif n°2 en optimisant la collecte et le traitement des déchets afin de les valoriser et développer l'économie circulaire. De plus, la collectivité vise à organiser son aménagement autour des centralités, des services et des infrastructures territoriales, ce qui devrait limiter les possibilités de pollutions ou de ruissellement en lien avec des infrastructures saturées.

Incidences négatives

Incidences positives

Risques

Les nouvelles constructions, secteurs de projets et extensions urbaines concourent à l'imperméabilisation des sols, augmentant le ruissellement en cas de fortes pluies et le risque d'inondations lors des grandes crues. Le changement climatique a aussi des incidences négatives sur les risques naturels (mouvements de terrain, feux de forêt, [illegible]). Les orientations et axes de développement proposés prennent en compte ces risques de manière directe et transversale en anticipant leur aggravation avec le changement climatique et en intégrant les risques non règlementaires dans leur organisation territoriale.

Incidences négatives

Incidences positives

Nuisances

Bien que le développement économique, l'accueil des populations et touristes augmentent les nuisances, celles-ci sont prises en compte, anticipées et activement évitées dans la majorité des orientations du PADD. Le développement des modes alternatifs à la voiture, des transports en commun et des mobilités douces réduiront la production de nuisances sonores ainsi que la pollution de l'air sur le long terme pour les habitants.

De même, l'accueil des grandes entreprises industrielles et de logistique dans les zones d'activité existantes évite l'exposition de plus d'habitants aux nuisances qu'elles génèrent. La réduction des nuisances est aussi proposée par la qualité du bâti et des infrastructures, la réduction des limitations de vitesses dans les zones d'aménagement et les localisation d'implantation d'énergies renouvelables.

Incidences négatives

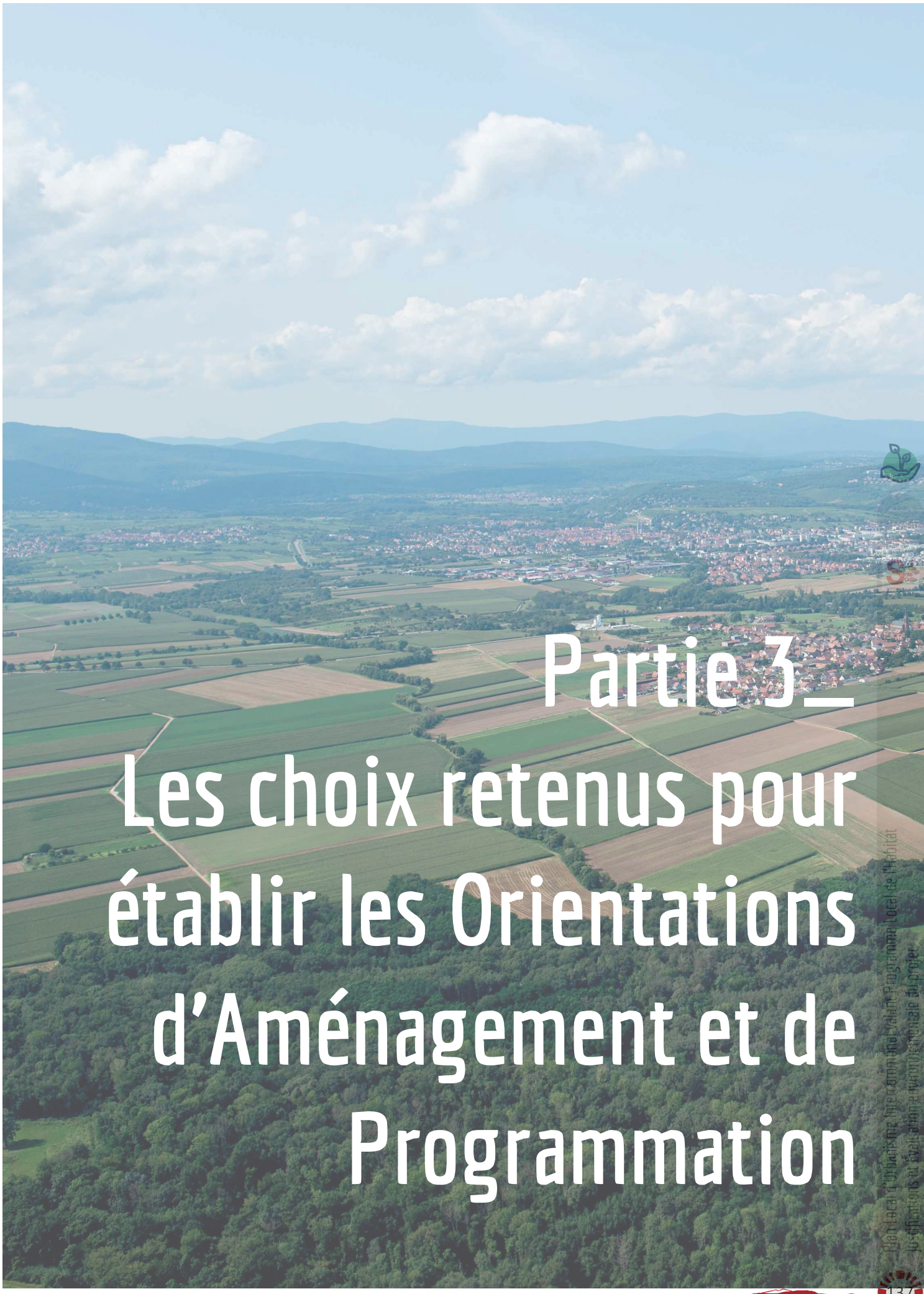
Incidences positives

Santé

Les axes de développement du territoire ont principalement des incidences positives sur la santé des habitants. En effet, bien que le développement soit synonyme de l'augmentation des nuisances, des risques et déchets, ces derniers sont majoritairement anticipés, par des choix de réduction, des sites stratégiques de développement, la sécurisation des routes et voies piétonnes... Le projet incite aux pratiques sportives, à l'accès à la nature dans les centralités et en dehors, réduit l'exposition des habitants aux nuisances, et vise à améliorer la qualité des habitations, des services proposés (pour tous les âges), l'accessibilité aux nécessités en proximité ou par voies durables (transports en commun, voies piétonnes et cyclables...).

Incidences négatives

Incidences positives



Partie 3_
Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la communauté de communes en termes d'aménagement. Elles portent sur :

- des secteurs donnés du territoire (OAP Secteurs),

- des enjeux plus spécifiques (OAP Thématique).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLUi et permettent à la collectivité de mettre en oeuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs. Au travers des OAP, la communauté de communes a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle des communes. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les incidences directes de chaque secteur de projet comportant des OAP sont détaillées. Un bilan des incidences des OAP (directes et indirectes) est rédigé en fin de partie.

Pour chaque site, les incidences sur l'environnement sont analysées pour chaque thématique, avec les données suivantes :

Consommation d'espaces :
RPG 2023, occupation du sol- OCS Grand-Est 2021, photographie aérienne, BD TOPO 2024.

Milieux naturels et biodiversité : Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue du PETR des Piémont Vosges et du diagnostic du PLUi-H, zones humides (étude et recensement de CLIMAX), cours d'eau (SANDRE)

Eau : Aire d'Alimentation de Captage, ouvrages de prélèvement des eaux

Patrimoine bâti : Bâtiments ou édifices remarquables recensés au cours du PLUi-H, visites de terrain, monuments historiques et leurs abords

Paysage : Cônes de vue identifiés sur le secteur, atlas des paysages

Air, climat, énergie : Contenu des projets, s'ils sont connus

Nuisances : Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Strasbourg, Carte de Bruit stratégique du Bas-Rhin pour les réseaux routiers et ferroviaires non concédés 2023 (Source : DDT), sites et sols pollués (source Géorisques), zones de vigilance pour la qualité des sols (recensés et transmis au cours du PLUi-H), installations classées pour l'environnement (Géorisques), anciens sites industriels (source : BRGM).

Risques :

Naturels - Porter à Connaissances du PPRi Ehn, Andlau, Scheer (source : DDT), aléa retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques), inondations par remontées de nappes- débordement de nappes et inondations de cave* (source : Géorisques), cavités souterraines (source : Géorisques), risque de coulées de boues

Technologiques - installations classées pour l'environnement (SEVESO). Note : les données relatives aux risques de transport de matières dangereuses (par voie routière, canalisation ou ferrée) n'étant disponibles qu'à l'échelle communale, elles n'ont pas été intégrées dans l'étude parcellaire.

Déchets : Contenu des projets, s'ils sont connus

Santé humaine : Contenu des projets, s'ils sont connus

ATTENTION : Géorisques précise que «l'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. Autrement dit, pour des études locales, ayant besoin d'une résolution fine (échelle parcellaire ou au 1/25 000, au 1/50 000), cette carte nationale ne doit pas être utilisée» > l'information fournie dans les pages suivantes ne donne qu'une potentielle indication concernant le risque

1. LES OAP SECTORIELLES

1.1 Le choix des sites comportant des OAP sectorielles

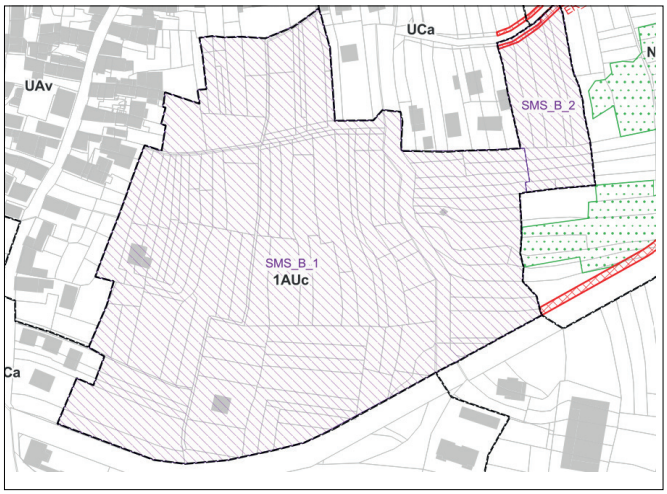
Le contenu des OAP sectorielles est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets. Le travail sur l'identification des secteurs de projet a donné lieu à des réflexions poussées avec les élus en charge de l'élaboration du PLUi-H. Chaque site a fait l'objet d'une analyse de ses incidences sur l'environnement. Certains sites, aux incidences trop fortes, n'ont ainsi finalement pas été intégrés dans le PLUi-H.

Globalement, les arbitrages concernant le secteurs de projet ont été réalisés au regard de trois principaux critères :

- la modération de la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges en vigueur
- l'intégration du principe d'évitement environnemental,
- la traduction des orientations du PADD (notamment l'affirmation de l'armature territoriale).

BERNARDSWILLER

La commune de Bernardswiller est concernée par deux sites de projet : l'AOP rue de la Caverne (B_OAP_1), à vocation principalement résidentielle, puis l' OAP Entrée de Ville (B_OAP_2), qui associe habitat et activité économique pour structurer une entrée de ville de qualité. Ces deux sites sont des leviers essentiels pour structurer le développement futur de Bernardswiller, tout en préservant l'identité patrimoniale et paysagère de la commune

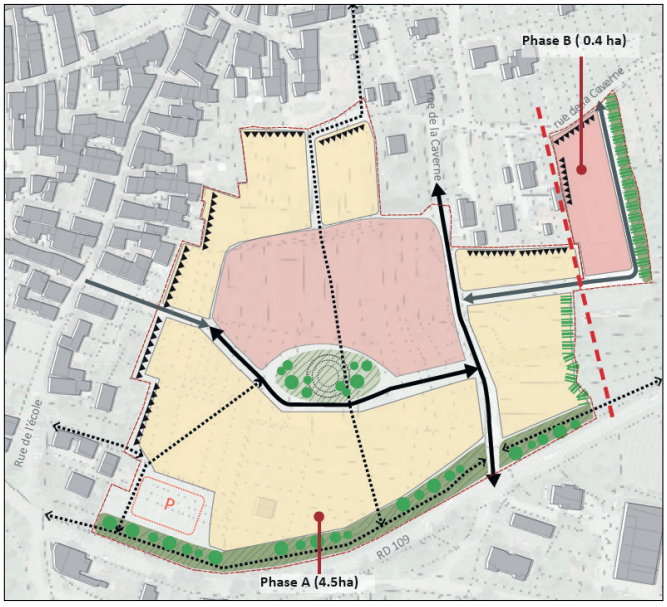


OAP Rue de la Caverne (B_OAP_1)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs

L'OAP « Rue de la Caverne » (B_OAP_1) prévoit un développement résidentiel maîtrisé avec une programmation de logements diversifiés (priorité donnée aux logements aidés (30 % pour la phase A et 100 % pour la phase B), visant à assurer une transition harmonieuse avec le centre du village.

L'urbanisation se fait en prolongement direct du centre-bourg, évitant ainsi un mitage du territoire et garantissant un accès rapide aux services et infrastructures communales. L'intégration d'un maillage vert au sein de l'opération, l'aménagement de plusieurs espaces publics végétalisé, la mise en place d'une lisière agri-urbaine et la conservation des perspectives visuelles permettent de limiter l'impact visuel de l'urbanisation sur le paysage du piémont viticole.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (B_OAP_1)

Consommation d'espaces agricoles (~0.26ha de vignes) et forestiers (forêt fermée de feuillus et haies)

Trois éléments surfaciques de la Trame Verte et Bleue (1 à conforter, 2 à préserver) artificialisés
Bande enherbée, maintenue dans le secteur

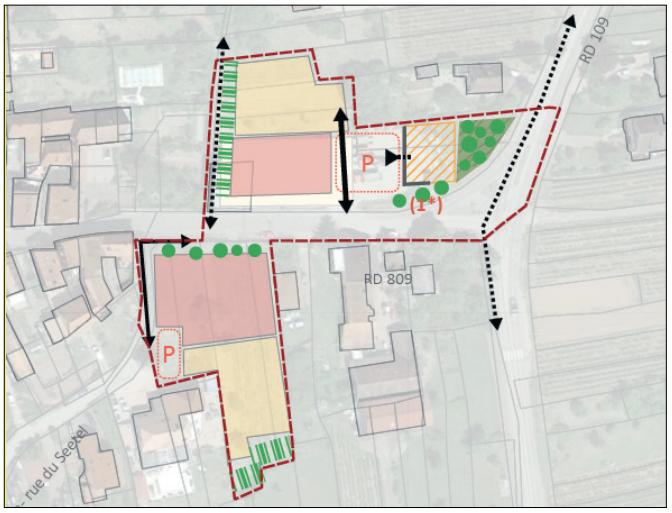
Aléa retrait-gonflement des argiles **faible**
Risque de coulées de boues moyen
Risque radon fort

OAP entrée de ville (B_OAP_2)

Vocation : logements individuels/intermédiaires et collectifs (dont un commerce en rez-de-chaussée en partie Nord)

Ce site est positionné sur l'axe structurant d'entrée de Bernardswiller (RD 809 / RD 109). Elle vise à requalifier l'entrée de ville en combinant habitat et activités économiques, tout en assurant une meilleure intégration urbaine et paysagère. Il permet de transformer un secteur sous-exploité en une entrée d'agglomération attractive et fonctionnelle, en adéquation avec l'image que souhaite véhiculer la commune de Bernardswiller. En associant habitat et commerces, cette OAP favorise un usage mixte des sols et une densification mesurée, évitant ainsi l'étalement résidentiel vers les terres agricoles et naturelles environnantes.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (B_OAP_2)

Consommation d'espaces agricoles (~0.11ha de vignes)

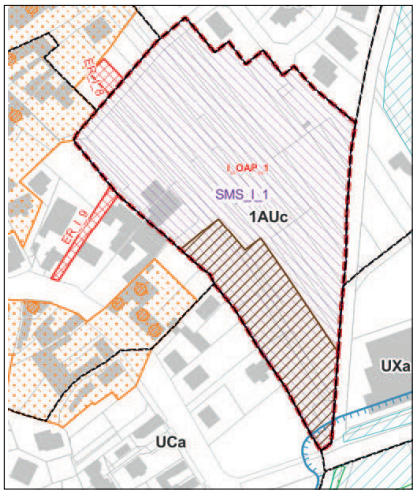
Intersection avec un élément surfacique TVB à conforter (le projet y créer une frange végétalisée).

Aléa retrait-gonflement des argiles **moyen**
Risque radon **fort**

INNENHEIM

A noter : Tous les secteurs de projet d'Innenheim sont situés dans une ZNIEFF de type 2 (Milieux agricoles à Grand Hamster et Crapaud vert, au sud de la Bruche), marqué par des cultures , des zones humides (naturelles ou artificielles), favorables à deux espèces bénéficiant d'un Plan National d'Actions : le Grand Hamster d'Alsace et le Crapaud vert.
Les sites de projet n'étant pas présents dans la zone d'arrêté de protection pour le Hamster, et au vu de leur proximité du tissu urbain, il est peu probable que les projets auront un impact sur la préservation de cette espèce.
La préservation du Crapaud Vert est plus complexe à confirmer, puisque cette espèce s'habitue et s'adapte aux tissus urbains et se reproduit dans des zones humides naturelles ou artificielles (avec des déplacements allant jusqu'à 2km de son lieu de vie). Au vu de la proximité de certaines zones humides ou eaux stagnantes (présentent dans un périmètre de 2km), il serait préférable de faire une étude sur le terrain, afin de s'assurer qu'il n'y ai pas d'habitat défini. La création et préservation des franges végétalisées au sein et abords des secteurs de projets permettront de réduire l'impact éventuel (les haies et bosquets sont favorables au déplacement du Crapaud).

La commune d'Innenheim est concernée par quatre secteurs d'OAP qui traduisent une stratégie d'aménagement équilibrée, visant à renforcer son attractivité résidentielle et économique.





OAP Im Gaensbuehl (I_OAP_1)

Vocation : logement individuel, intermédiaire et collectif ; équipements et services (maison de santé), part de logements aidés.

Le projet vise à créer un quartier mixte qui renforce le cœur de bourg d'Innenheim, tout en respectant les enjeux environnementaux et paysagers locaux. Le site retenu s'intègre dans la continuité du tissu urbain existant, évitant ainsi l'étalement urbain diffus. Son positionnement permet de structurer un quartier mixte, à proximité des équipements existants. L'inclusion d'une offre résidentielle diversifiée et d'une maison de santé permet de répondre aux attentes des habitants et des nouveaux arrivants, tout en garantissant un développement équilibré. Grâce à cette approche intégrée et durable, ce secteur contribuera à l'attractivité et à la qualité de vie d'Innenheim, tout en respectant les principes de sobriété foncière et d'aménagement durable prônés par le PLUi-H.

Exposition faible aux nuisances de l'aéroport de Strasbourg

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (I_OAP_1)

Consommation d'espaces agricoles (~0.19ha de prairies permanentes au RPG 2023)
0.1ha de bois consommés + 0.1 de haies (préservés dans le projet)

Surface à restaurer TVB (montagne de remblais, avec une attention aux espèces exotiques envahissantes) + prairie à préserver
Site situé dans la ZNIEFF de type II "Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud Vert"
Site proche de deux habitats humides

Aléa retrait-gonflement des argiles **faible**
Risque radon faible
Le site est sujet aux inondations de cave.

Zone de vigilance pour la qualité des sols sur le site de la maison de santé (un établissement sensible)

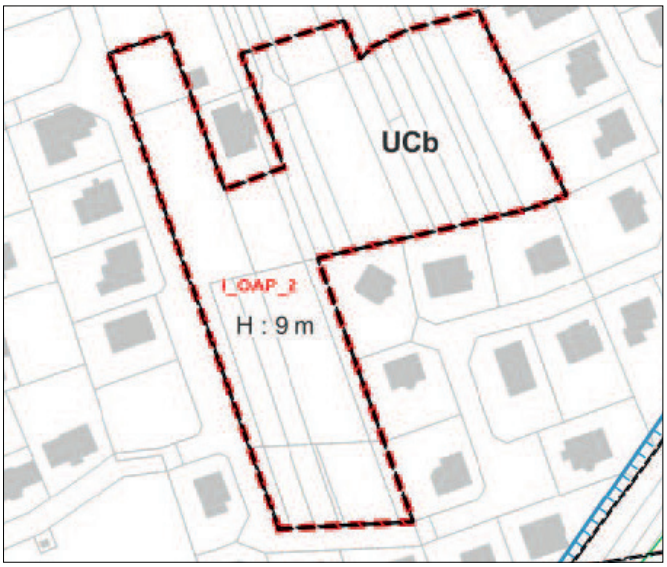
OAP - rue des Jardins (I_OAP_2)

Vocation : logement individuel et/ou groupé

L'OAP « rue des Jardins » est un projet de renforcement du tissu urbain existant sur une emprise foncière, en plein cœur d'Innenheim. L'aménagement vise principalement à répondre aux besoins en logements en créant un quartier résidentiel diversifié avec une densité modérée de 23 logements par hectare. Ce programme prévoit une mixité de formes d'habitat, allant de l'individuel groupé au logement intermédiaire, avec une attention particulière portée à l'insertion paysagère et aux espaces publics.

Le choix de cette OAP s'explique par son rôle stratégique dans la consolidation du tissu urbain d'Innenheim. Situé à proximité immédiate des infrastructures et des services du village, ce projet permet de renforcer le centre-bourg sans artificialiser de nouveaux terrains agricoles. Cette approche garantit une urbanisation raisonnée, conforme aux principes du PADD et du PLUi-H.

L'aménagement du secteur répond à une nécessité de renouvellement urbain, en valorisant un foncier sous-utilisé. L'exploitation d'une emprise déjà partiellement urbanisée évite une consommation excessive d'espace naturel et permet une densification progressive et harmonieuse. En proposant une diversité de typologies de logements, cette OAP contribue à l'équilibre social de la commune et répond aux attentes d'une population en quête d'un habitat à la fois accessible et bien intégré dans un cadre rural préservé. Le site a été retenue par rapport à une logique d'optimisation des infrastructures existantes, permettant une meilleure rentabilisation des réseaux et équipements publics.





Exposition faible aux nuisances de l'aéroport de Strasbourg

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (I_OAP_2)

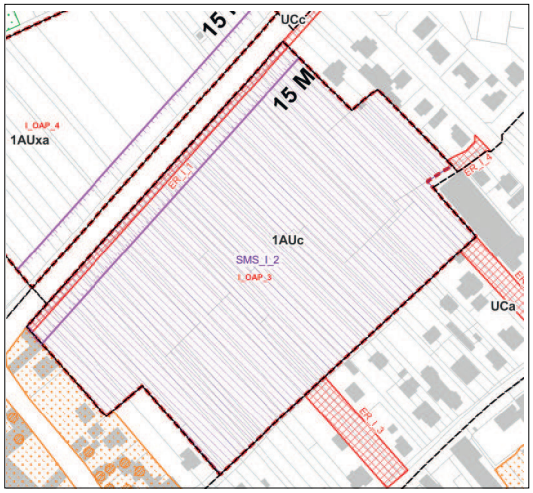
Site situé dans la ZNIEFF de type II "Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud Vert"
Site proche de deux habitats humides

Aléa retrait-gonflement des argiles faible (tranche Sud : moyen)
Risque radon faible
Extrémités à 30-50 mètres d'une zone à aléa faible du PPRi
Le site est sujet aux inondations de cave.

OAP Route de Barr (I_OAP_3)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs part de logements aidés.

Le site du projet répond à plusieurs enjeux stratégiques pour Innenheim et la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Le premier enjeu est celui de la requalification de l'entrée Nord du village. L'actuelle arrivée sur Innenheim manque de lisibilité urbaine et d'organisation spatiale. L'OAP permet d'apporter une structuration claire en proposant un front bâti plus affirmé, accompagné d'aménagements paysagers soignés et en dialogue avec la zone d'activités prévue au Nord de la route de Barr. Cet effort de requalification améliore l'identité visuelle du village et renforce son attractivité résidentielle. Le deuxième enjeu concerne l'optimisation foncière et la densification maîtrisée. En urbanisant un secteur en continuité du tissu urbanisé, le site retenu évite une consommation excessive des terres agricoles et permet de structurer un quartier à taille humaine, en accord avec le caractère rural et résidentiel de la commune. L'aménagement favorise une diversification des formes d'habitat, pour répondre aux besoins des différentes catégories de population tout en maintenant une densité permettant une bonne intégration au tissu villageois.





Exposition faible aux nuisances de l'aéroport de Strasbourg et de l'A35 (55-60dB(A) - indice LD)

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (I_OAP_3)

Consommation d'espaces agricoles (0.2 ha de prairies permanentes, 2.58 ha de maïs grain et 0.26 ha de surfaces gelées)

Surface TVB : Verger à préserver
Accotement enherbé le long de la Route de Barr - corridor à établir (préservée dans le projet)

Aléa retrait-gonflement des argiles faible
Risque radon faible
Risque de coulées boueuses élevé.
Le site est sujet aux inondations de cave.

Zone de vigilance pour la qualité des sols sur le site de la maison de santé (un établissement sensible)

INNENHEIM

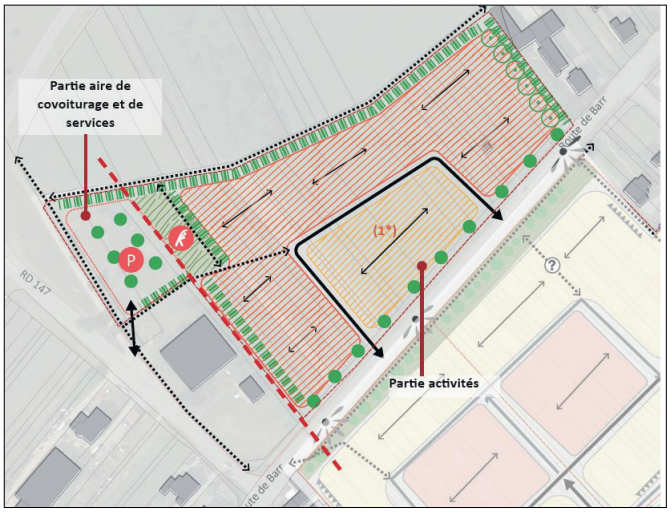
OAP « Entrée de Ville » (I_OAP_4)

Vocation : activités économiques industrielles et artisanales, aire de covoiturage à l'ouest

Le choix de ce secteur repose sur plusieurs arguments stratégiques qui en font un levier essentiel pour le développement de la commune d'Innenheim.

L'un des premiers enjeux est la requalification de l'entrée nord du village, qui souffre aujourd'hui d'un manque d'organisation et d'une identité urbaine peu affirmée. En structurant un front bâti cohérent et en aménageant des espaces publics de qualité, le projet permet de donner à Innenheim une entrée de ville lisible et attractive. Le deuxième enjeu concerne le dynamisme économique local. L'implantation d'un pôle d'activités diversifiées favorise le développement de l'emploi sur le territoire et renforce l'attractivité d'Innenheim pour les entreprises. Ce projet permet d'accueillir de nouveaux acteurs économiques tout en répondant aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. L'optimisation de la consommation foncière constitue également un argument clé. Plutôt que d'étendre l'urbanisation de manière diffuse, ce secteur favorise un développement compact et multifonctionnel, qui mutualise les infrastructures. Un élément structurant de cette OAP réside dans la création d'une aire de covoiturage, intégrée dans l'aménagement global du site. Sa localisation a été soigneusement choisie pour tirer parti de la proximité des grandes infrastructures routières, facilitant ainsi les connexions vers les pôles d'emplois environnants et réduisant la dépendance à la voiture individuelle. Cet espace de stationnement partagé permet ainsi de mutualiser les déplacements, en proposant une alternative durable aux trajets domicile-travail, et en facilitant la transition vers d'autres modes de transport tels que le vélo ou les transports en commun.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (I_OAP_4)

Exposition faible aux nuisances de l'aéroport de Strasbourg et de l'A35 (55-60dB(A)- indice LD)

Consommation d'espaces agricoles (2.12 ha de maïs grain et 0.1 ha de légumes/fleurs)

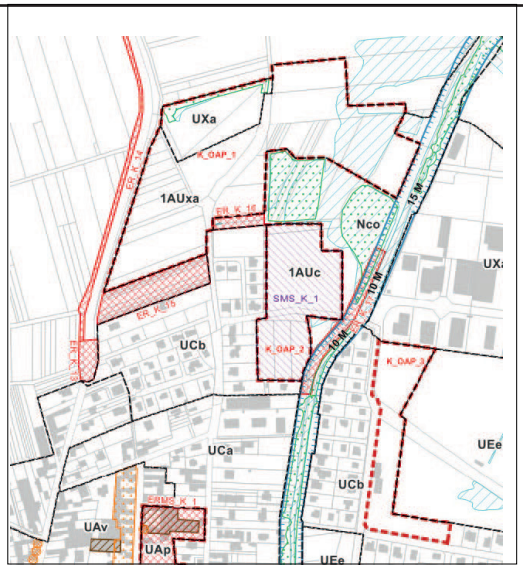
Aléa retrait-gonflement des argiles faible
Risque radon faible
Risque de coulées boueuses élevé
Le site est sujet aux inondations de cave

Surface TVB : Verger à préserver
Accotement enherbé le long de la Route de Barr- corridor à établir (préservée dans le projet)
Site en ZNIEFF II "Milieux agricoles à Grand Hamster et Crapaud vert, au sud de la Bruche".

Adjacent à une zone de vigilance pour la qualité du sol

KRAUTERGERSHEIM

La commune de Krautergersheim est concernée par cinq secteurs d'OAP, qui s'articulent autour de la consolidation de son pôle économique, du développement résidentiel et de l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale. Ces opérations d'aménagement répondent aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile en favorisant une croissance maîtrisée et équilibrée du territoire



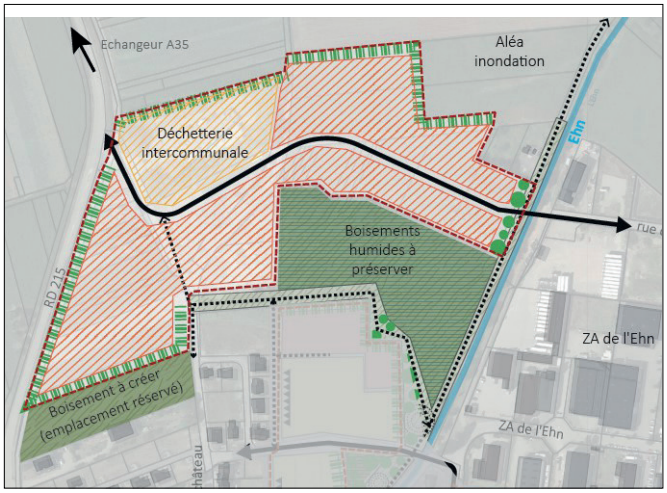
OAP « ZA de l'Ehn 2 » (K_OAP_1)

Vocation : activités économiques industrielles et artisanales et équipements publics

Le site retenu offre une opportunité de requalification de l'entrée de ville, en apportant une cohérence urbaine et architecturale à un secteur stratégique pour l'image de Krautergersheim. L'aménagement du front bâti, la création d'espaces publics de qualité et la structuration des voiries permettent d'améliorer la perception et la fonctionnalité de cette porte d'entrée économique.

De plus, l'extension de la ZA de l'Ehn 2 constitue un enjeu stratégique majeur pour le développement économique de Krautergersheim et de la CCPO. Son positionnement en continuité de la zone existante permet de consolider un pôle d'activités cohérent et attractif, en évitant la multiplication des zones d'implantation isolées et en garantissant une meilleure optimisation des infrastructures existantes.

Le choix de ce secteur répond à une demande croissante en foncier économique, en offrant des parcelles adaptées aux besoins des entreprises locales et extérieures. Ce développement permet d'attirer de nouveaux acteurs économiques, de diversifier l'offre d'emploi et de renforcer le dynamisme économique du territoire.



A noter : Les zones humides présentes sur le site sont inscrites au document graphique et les règles qui y sont associées. La création du tronçon viaire traversant l'Ehn pour connecter la ZA de l'Ehn et la rue de l'Amitié a des impacts sur les continuités aquatiques et des mesures seront à prendre pour réduire ces impacts, voir les compenser.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (K_OAP_1)

Consommation d'espaces agricoles (blé, maïs grain et jachères au RPG 2023) et de boisements

Zone humide derrière la déchetterie -> ***inscrite dans les prescriptions graphiques et soumise aux règles associées***

Traversée de l'Ehn, continuité écologique aquatique pour l

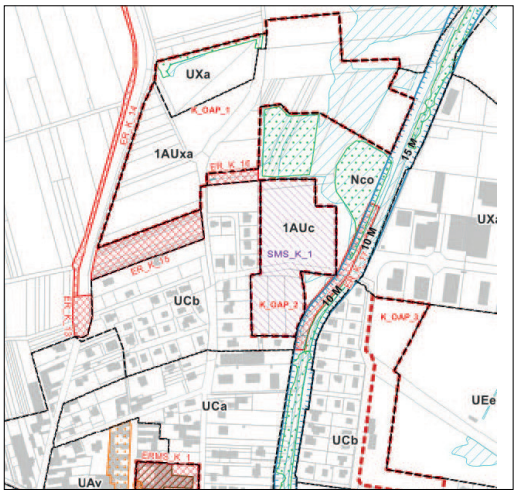
Aléa retrait-gonflement des argiles **moyen**
Risque radon faible
Aléa inondation faible au nord-est.
La partie est du site est sujette aux débordements de nappe, et la partie sud-ouest, sujette aux inondations de cave

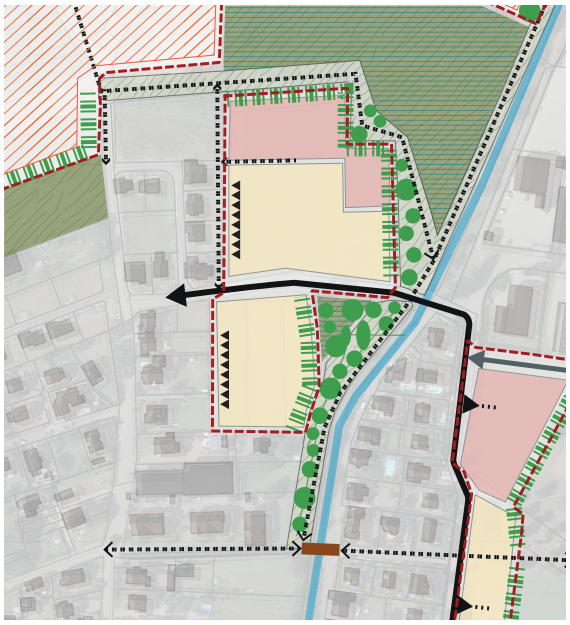
OAP «rue de Courlis» (K_OAP_2)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs part de logements aidés

Le choix du site permet de consolider le centre-bourg, en permettant un développement résidentiel en continuité avec le tissu existant. Contrairement à une extension périphérique consommant des espacec agricole et naturels d'intérêt, cette OAP permet de répondre aux besoins de logemets sur la commune tout en favorisant un remplissage urbain dans une zone déjà partiellement urbanisée, garantissant ainsi une gestion optimisée du territoire. En proposant des formes variées d'habitat, cette OAP s'adapte aux évolutions démographiques de la commune, en facilitant notamment l'installation de jeunes ménages et en offrant des solutions adaptées aux besoins des personnes âgées.

L'intégration paysagère et environnementale constitue un autre élément clé du projet. En conservant les haies bocagères et en aménageant des espaces végétalisés, cette OAP assure une transition douce entre le village et les zones naturelles environnantes. Cette approche garantit une cohésion entre urbanisation et préservation du cadre de vie, conformément aux objectifs du PADD.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (K_OAP_2)

Consommation d'espaces agricoles (1ha de maïs grain et 0.4 ha de surfaces gelées au RPG 2023) et de boisements

Intersection sur des boisements

Aléa retrait-gonflement des argiles moyen
Risque radon faible
Le site est sujet aux débordements de nappe

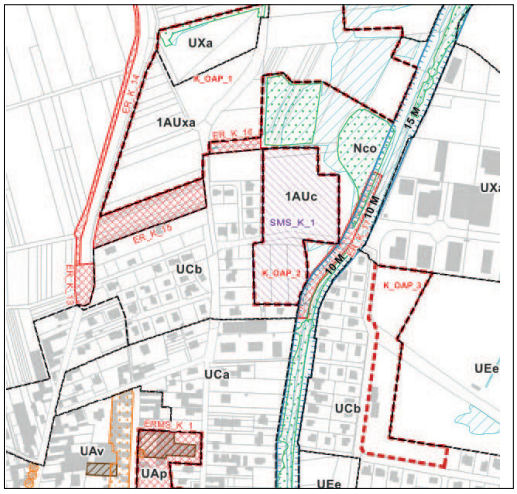
OAP «rue du Stade» (K_OAP_3)

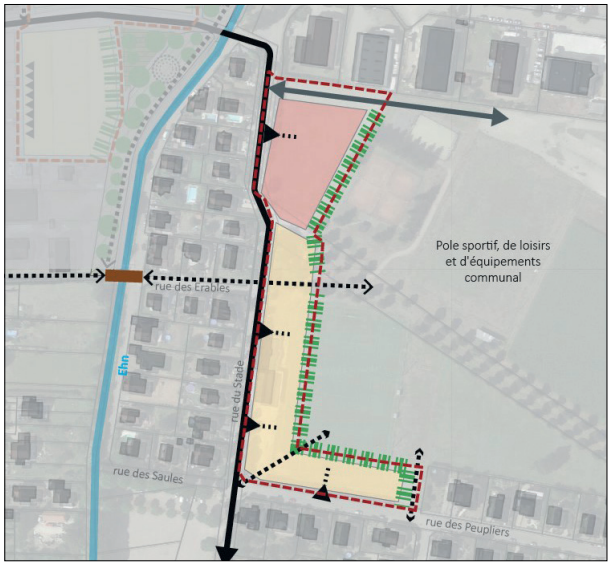
Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs

Le site retenu permet de renforcer la centralité résidentielle du village, en structurant une extension qui bénéficie directement de la proximité des équipements publics et sportifs. Contrairement à une urbanisation plus éloignée qui nécessiterait des infrastructures nouvelles, ce projet optimise les installations existantes et favorise un développement urbain cohérent.

L'urbanisation de ce secteur à proximité de la zone d'équipements permet de répondre à la demande en logements tout en garantissant une densité modérée, en accord avec les principes du PADD visant à limiter l'artificialisation des terres agricoles. Ce projet favorise une densification urbaine qualitative qui assure une transition douce avec les espaces ouverts environnants.

L'organisation du projet repose sur une structuration en continuité du bourg, en garantissant une transition harmonieuse entre les quartiers existants et les nouvelles constructions. L'aménagement s'appuie sur un maillage de voiries et de cheminements doux, permettant de connecter le secteur aux infrastructures publiques.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (K_OAP_3)

Traversé entre les secteurs de logements collectifs et individuels par une connexion à établir demandée par le SCoT.
Adjacent à un alignement d'arbres à conforter.

Aléa retrait-gonflement des argiles **moyen sur la majorité du secteur, fort sur la partie nord-est.**
Risque radon faible
Le site est sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave (frange sud)

OAP - Secteur choucrouteries (K_OAP_4)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs

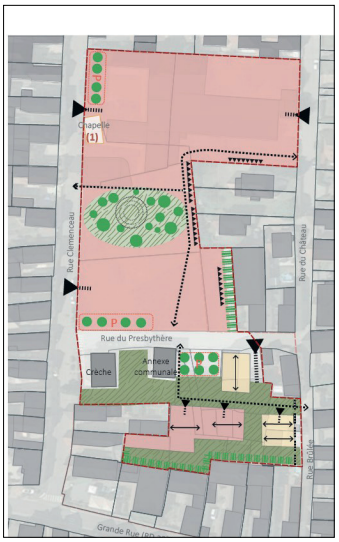
Le site retenu permet de requalifier une friche industrielle en la transformant en un quartier mixte fonctionnel et attractif. Cette démarche s'inscrit dans les orientations du PADD visant à prioriser la reconversion des sites en mutation avant d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

L'organisation du site repose sur une restructuration du parcellaire pour optimiser l'usage du foncier. Une partie du secteur sera dédiée à un pôle résidentiel diversifié, offrant des logements intermédiaires et collectifs dans une densité modérée, avec une attention portée à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère. Les constructions ou parties de constructions ayant une valeur patrimoniale devront être concervées et réhabilitées.

L'aménagement de ce secteur permet également de répondre à la demande locale en logements, en proposant une offre diversifiée et intégrée au tissu existant. Ce projet de renouvellement permet d'optimiser l'usage des infrastructures et des réseaux existants.

Enfin, cette OAP contribue à la redynamisation économique du territoire, en offrant un cadre adapté au développement d'activités artisanales et de services. L'aménagement de nouveaux espaces économiques et la réhabilitation des bâtiments industriels existants participent à la consolidation du tissu économique local et favorisent la création d'emplois de proximité.





Conservation et réhabilitation de l'ancienne chapelle et choucrouterie.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (K_OAP_4)

Maintien du parc arboré au centre du secteur.

Zone de vigilance pour la qualité des sols (ancienne choucrouterie) au nord et au sud (cf. prescriptions graphiques)

Aléa retrait-gonflement des argiles **moyen**
Risque radon faible
Aléa inondation faible au nord-est.
Frange est sujette aux débordements de nappe, majorité à l'ouest sujette aux inondations de cave.

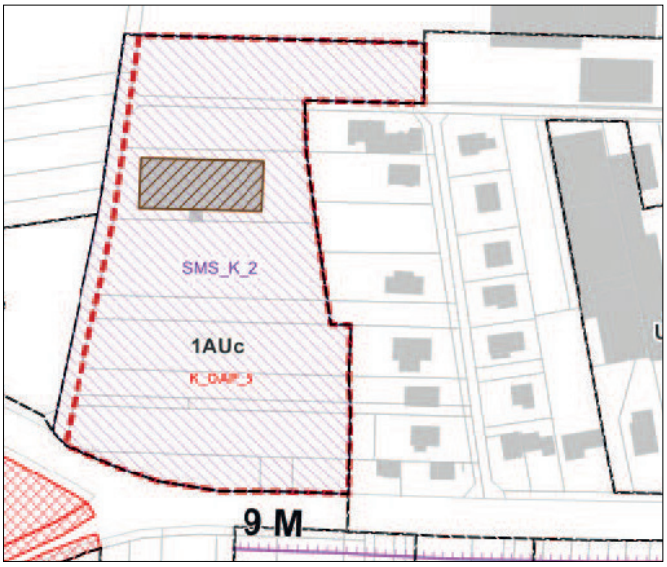
OAP - Entrée de ville (K_OAP_5)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs, part de logements aidés.

Le choix du site repose sur sa position stratégique et son potentiel de transformation urbaine et paysagère. Située à l'une des principales portes d'entrée du village, cette zone souffre actuellement d'un manque de lisibilité et de structuration, impactant l'image de Krautergersheim et réduisant son attractivité.

L'un des principaux objectifs de cette OAP est donc de redonner une cohérence urbaine et fonctionnelle à cette entrée de ville, en mettant en place une urbanisation plus dense et plus qualitative qui permette de renforcer le tissu résidentiel. Cette approche répond aux principes du PADD et du PLUi-H, qui encouragent la valorisation des centralités existantes et la rationalisation des extensions urbaines.

La mise en valeur du paysage et la restructuration du front bâti permettent d'offrir une image modernisée et harmonieuse du village, tout en respectant son identité et son cadre rural. La préservation des perspectives visuelles, l'implantation d'espaces verts et la gestion optimisée des eaux pluviales contribuent à une urbanisation durable et résiliente.





Conservation et réhabilitation de l'ancienne chapelle et choucrouterie.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (K_OAP_5)



Consommation d'espaces agricoles (0.48 ha de maïs, 0.57 ha de blé)

Enjeu entrée de ville : qualité architecturale à soigner

Zone de vigilance pour la qualité des sols - ancienne société de transport

Aléa retrait-gonflement des argiles **faible**
Partie ouest sujette aux débordement de nappe et partie est sujette aux inondations de cave

OAP - Rives de l'Ehn (M_OAP_1)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs, part de logements aidés.

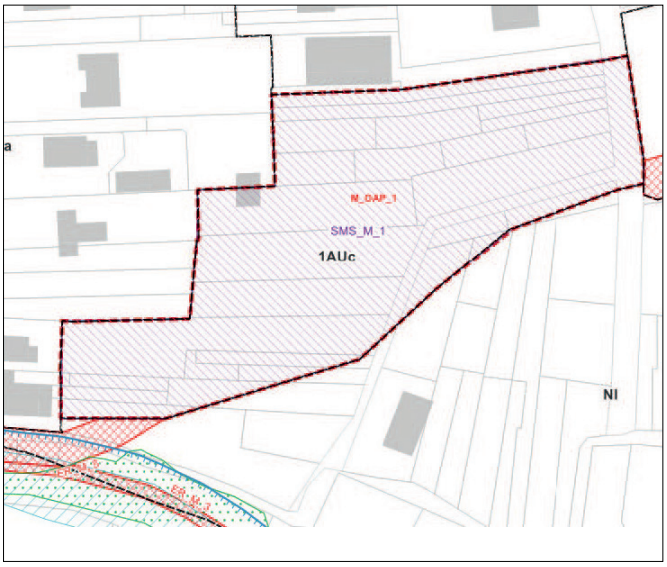
La commune de Meistratzheim est concernée par trois OAP, chacune répondant à un objectif spécifique en matière d'aménagement et de développement urbain. Ces orientations traduisent la volonté du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO) de structurer une croissance urbaine mesurée, en intégrant les contraintes environnementales et en renforçant la qualité du cadre de vie.

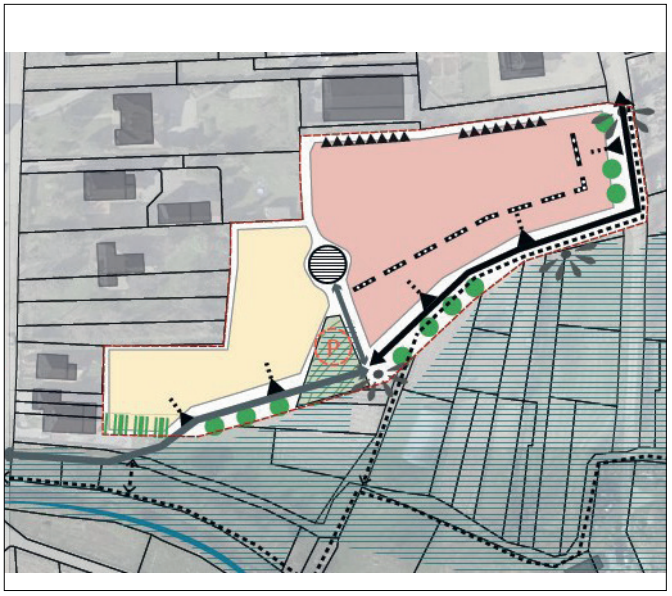
L'un des principaux objectifs de ce site de projet est de valoriser un secteur en transition entre le tissu urbain et le milieu naturel, en créant un quartier résidentiel respectueux de l'environnement et des risques naturels. Ce projet permet de renforcer l'offre en logements sans étendre l'urbanisation vers des espaces agricoles et naturels, en cohérence avec les principes du PADD visant à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser des extensions compactes et fonctionnelles.

L'aménagement de ce quartier favorise une relation harmonieuse entre la ville et la nature, en intégrant une trame verte et bleue préservée, des espaces publics de qualité et des cheminements favorisant la mobilité douce.

La sécurisation des risques inondations et la mise en place d'une gestion durable des eaux pluviales constituent un autre atout majeur du projet. En intégrant des solutions innovantes de rétention et d'infiltration, cette OAP participe à une meilleure résilience du territoire face aux aléas climatiques, tout en garantissant une urbanisation respectueuse des contraintes locales.

Enfin, la proximité du centre-bourg et des équipements renforce l'attractivité de ce secteur, en permettant aux futurs habitants de bénéficier d'une accessibilité optimale aux services et aux infrastructures.





La partie nord du site (habitat collectif) est situé sur une aire d'alimentation de captage- zone principale 140m3)-

Aléa retrait-gonflement des argiles faibles.
Tout le site est sujet aux inondations de cave, une partie est soumis au risque inondation faible (PPRi)

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (M_OAP_1)



Consommation d'espaces agricoles (0.02ha de prairies temporaires et 0.02 ha de maïs) et de boisements (0.14 ha).

Présence d'un muret en lierre à préserver, et un laurier cerise à éliminer d'une haie champêtre.

Secteur concerné par 3 cônes de vue à préserver

OAP - Oberweg (M_OAP_2)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs

Le site retenu permet de répondre aux besoins de logements sur la commune en évitant un étalement urbain non maîtrisé et en assurant une transition harmonieuse entre le centre-bourg et les espaces agricoles. Cette extension résidentielle offre une opportunité de densification qualitative, qui garantit une consommation foncière raisonnée et qui optimise les infrastructures existantes.

Le projet permet de répondre aux besoins en logements, en diversifiant l'offre résidentielle et en facilitant l'installation de nouveaux ménages dans un cadre de vie de qualité. La proximité des équipements et des services renforce l'attractivité du secteur et favorise une intégration fonctionnelle du nouveau quartier dans le tissu villageois.





Tout le site est situé dans l'aire d'alimentation de captage de Krautergersheim.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (M_OAP_2)

Consommation d'espaces agricoles sur 100% du site (blé tendre).

Présence d'un muret en lierre à préserver, et un laurier cerise à éliminer d'une haie champêtre.

Aléa retrait-gonflement des argiles faible.
La majorité du site est sujet aux débordements de nappes et une faible partie sujette aux inondations de cave

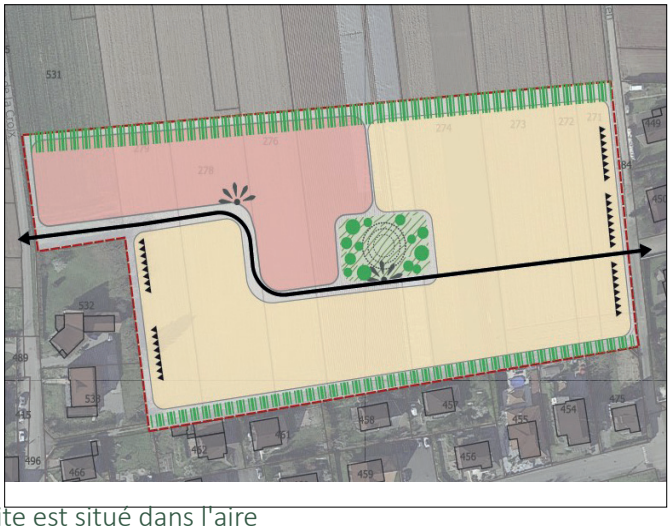
OAP - rue de la Croix (M_OAP_3)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs, part de logements aidés.

Le site permet de structurer une extension urbaine cohérente, en continuité avec le centre-bourg, afin de garantir une organisation rationnelle de l'espace et d'éviter un étalement non maîtrisé. Ce projet favorise un remplissage urbain adapté, en optimisant les terrains disponibles tout en maintenant une densité qui respecte le cadre villageois.

L'aménagement de ce quartier permet également de répondre aux besoins locaux en logements, en offrant une diversité de typologies adaptées aux évolutions démographiques de la commune. Cette offre résidentielle assure une cohérence entre densification et qualité du cadre de vie, en garantissant une intégration harmonieuse avec le tissu existant.





Tout le site est situé dans l'aire d'alimentation de captage de Krautergersheim.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (M_OAP_3)

Consommation d'espaces agricoles sur 100% du site (blé tendre et maïs).

Secteur concerné par 2 cônes de vue à préserver

Aléa retrait-gonflement des argiles faible.
Tout le site est sujet à des débordements de nappe.

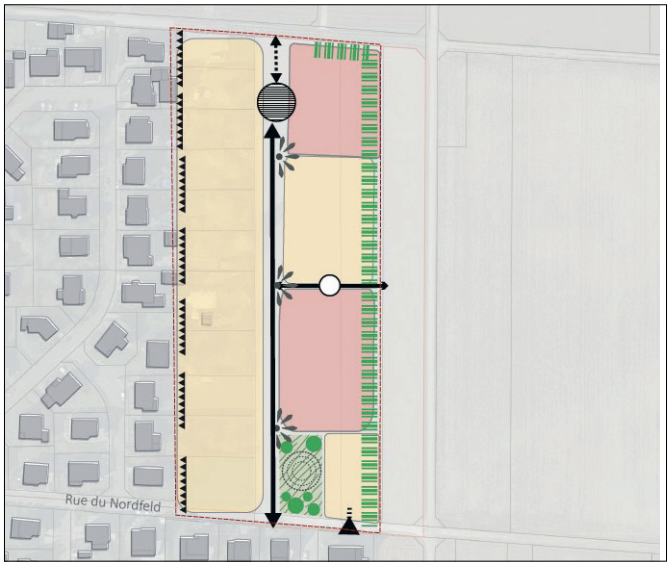
OAP - secteur Nord (N_OAP_1)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs, part de logements aidés.

La commune de Niedernai est concernée par deux OAP, qui structurent son développement urbain en lien avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO). Ces opérations permettent de répondre à des objectifs différenciés en fonction des caractéristiques du territoire, en assurant un équilibre entre urbanisation maîtrisée, renforcement de l'offre résidentielle et préservation du cadre paysager

Le site retenu est localisé en limite Nord du tissu urbain de Niedernai. Son positionnement stratégique permet de structurer un nouveau quartier résidentiel, tout en assurant une transition progressive entre l'urbanisation et les espaces agricoles. 'organisation du projet repose sur une densité modérée, garantissant un équilibre entre optimisation foncière et préservation du cadre villageois. La programmation résidentielle intègre une diversité de typologies de logements, avec un mélange de logements individuels, intermédiaires et quelques petits collectifs, afin de répondre aux attentes des différentes catégories de population.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (M_OAP_2)

Tout le site est situé dans l'aire d'alimentation de captage de Krautergersheim.

Consommation d'espaces agricoles sur 100% du site (blé tendre).

Présence d'un muret en lierre à préserver, et un laurier cerise à éliminer d'une haie champêtre.

Aléa retrait-gonflement des argiles faible.
La majorité du site est sujet aux débordements de nappes et une faible partie sujette aux inondations de cave

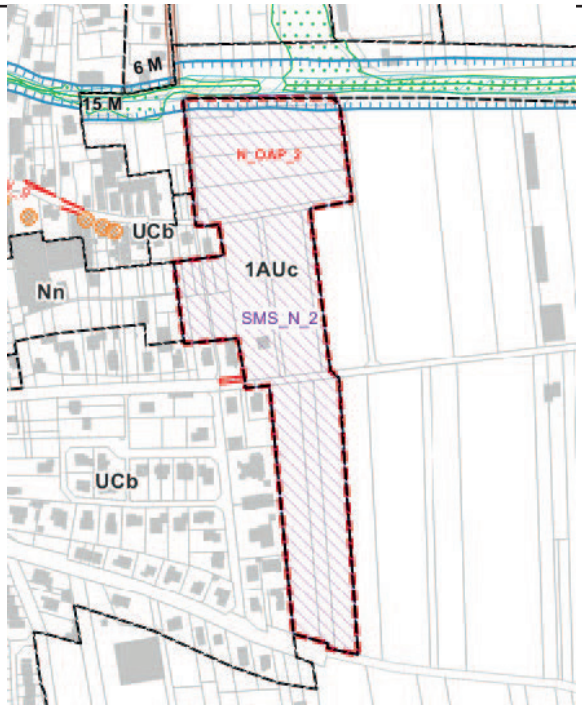
OAP - rue des Oiseaux (N_OAP_2)

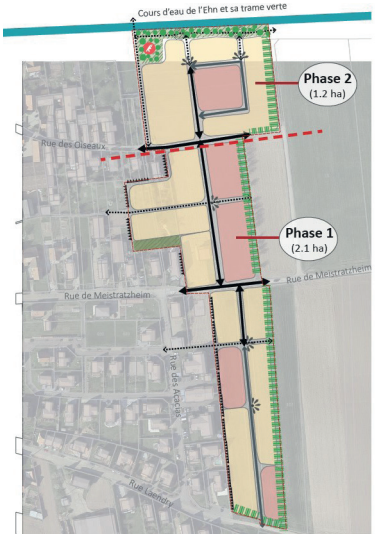
Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs, part de logements aidés.

Le site est situé dans l'épaisseur du tissu urbain de Niedernai. Son positionnement permet d'accompagner une densification douce et qualitative, en optimisant un foncier déjà desservi par les infrastructures et équipements communaux.

L'aménagement de ce secteur permet la création d'un quartier résidentiel mixte, favorisant une diversité de typologies d'habitat. La programmation prévoit une répartition équilibrée entre logements individuels groupés et logements intermédiaires, garantissant ainsi une transition harmonieuse entre les constructions existantes et les nouvelles implantations.

L'organisation spatiale du projet est pensée pour s'intégrer naturellement dans le tissu urbain, en s'appuaynt sur les rues existantes et en créant des cheminements piétons et cyclables sécurisés vers les équipements et commerces du centre-bourg.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (M_OAP_3)

Tout le site est situé dans l'aire d'alimentation de captage de Krautergersheim.

Consommation d'espaces agricoles sur 100% du site (blé tendre et maïs).

Secteur concerné par 2 cônes de vue à préserver

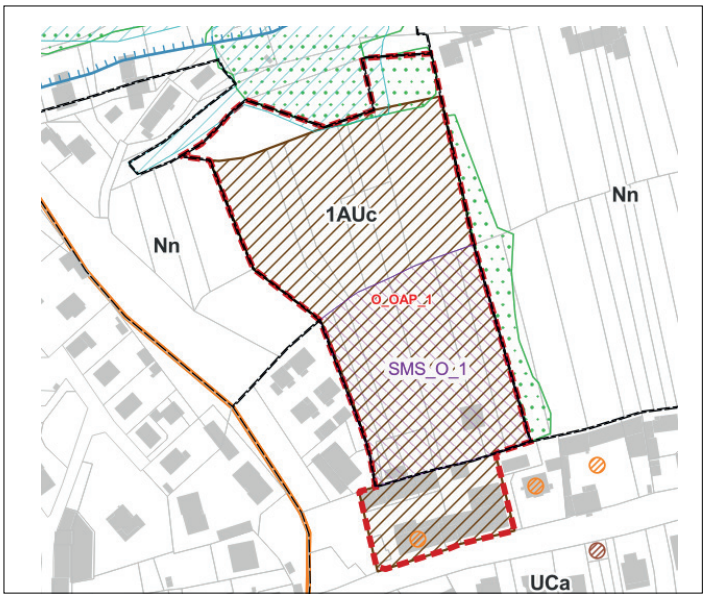
Aléa retrait-gonflement des argiles faible.
Tout le site est sujet à des débordements de nappe.

Obernai, pôle structurant du territoire, compte le plus grand nombre d'OAP (une douzaine). Au travers de ces dernières, la conmmune répond aux objectifs du PADD suivant :

Répondre à une plus forte demande de logements en privilégiant une densité plus élevée

Renforcer l'attractivité économique dans les ZA existantes, avec une attention portée à la qualité environnementale des nouveaux aménagements.

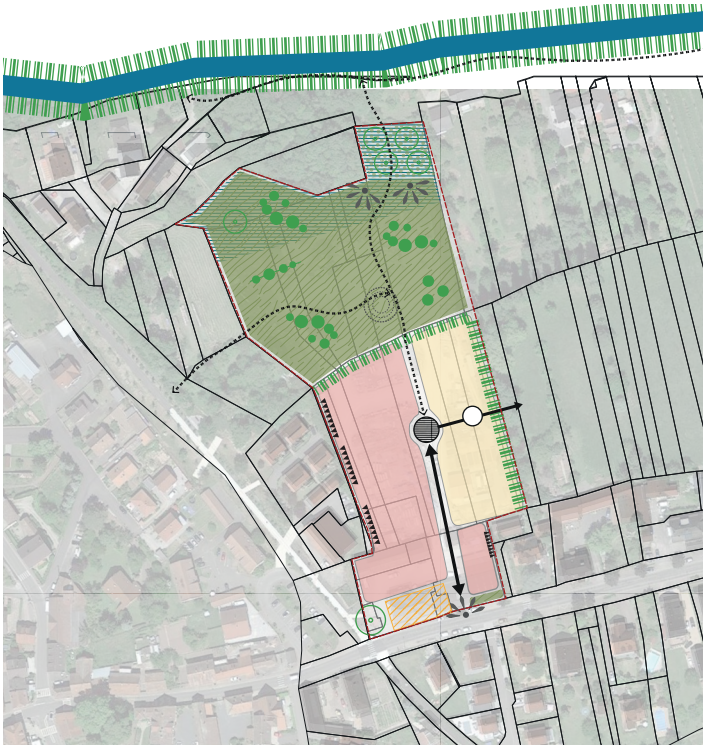
Préserver le caractère patrimonial d'Obernai, ses franges urbaines et ses points de vue sur le Mont Sainte-Odile.



OAP « Secteur du Roedel » (O_OAP_1)

Vocation : habitat avec mixité des formes (individuel, intermédiaire et collectif)

Localisation et choix du site : Le choix du site OAP situé en zone d'extension limitée, contiguë à la ville, visant à limiter l'effet d'étalement et à optimiser les réseaux. La densité cible se situe autour de 25-30 log./ha brut. Les orientations apportent un traitement particulier aux franges, aux hauteurs de bâti, et à la trame viaire pour préserver les perspectives sur les hauteurs environnantes.



Intersection avec une zone humide au nord (aulnaies sur ronces).
Renaturation d'un espace imperméable non bâti (activités économiques).
Arbre remarquable à préserver identifié, non inscrit sur l'OAP (à l'ouest du bâtiment remarquable).

Maison remarquable inscrite au document graphique.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_1)



Secteur concerné par 3 cônes de vue à préserver

Le secteur est concerné par un risque de coulées boueuses, et un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.
Risque radon moyen/élevé sur tout le site.
La frange Nord du secteur est sujette aux débordements de nappe, et le reste sujet aux inondations de cave.

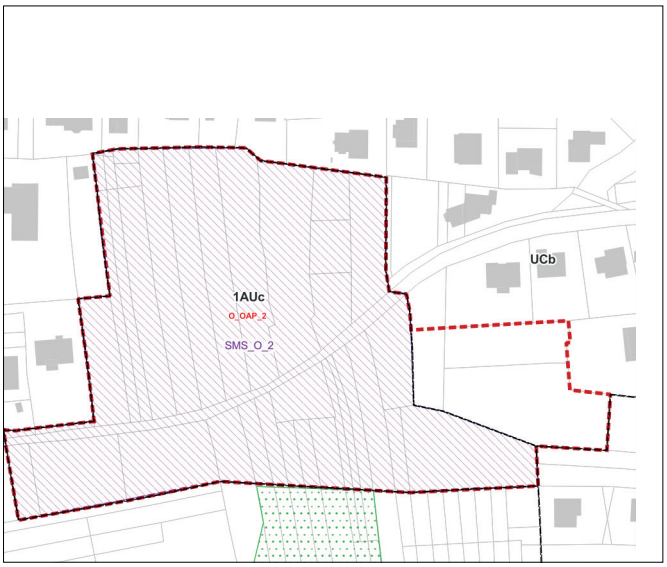
OAP « Rue Munsterling » (O_OAP_2)

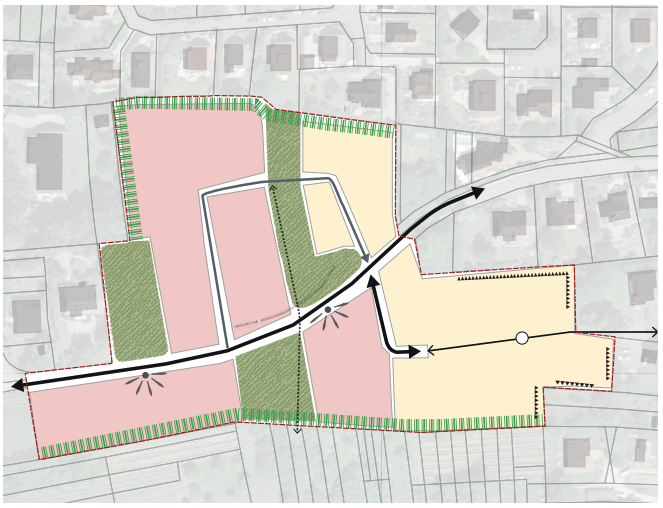
Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs

Obernai fait face à une forte attractivité résidentielle. Or, le PADD prévoit de concentrer l'essentiel des projets d'habitat dans des secteurs proches des équipements et transports. Ce secteur présente cet avantage et permet de maintenir un accès facilité aux services et centralités. Il encourage une densité mesurée, favorisant la sobriété foncière et l'utilisation optimisée des espaces déjà urbanisés.

Le site s'inscrit dans le prolongement immédiat du tissu résidentiel existant. Le choix du site répond à la volonté de répondre aux besoins en logements dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine. En s'appuyant sur un terrain déjà partiellement desservi par les réseaux, il est question de préserver ainsi les espaces naturels ou agricoles sensibles ailleurs sur le ban communal.

Ce secteur ne se situe pas dans les points de plus forte sensibilité écologique (risque inondation, zones humides, etc.) et autorise un aménagement respectueux du paysage local, notamment via la préservation de haies existantes et la création de poches végétalisées.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_2)

Le secteur est couvert par des bois et des forêts fermées de feuillus (BDTOPO 2024)

Le secteur est à moins de 100 mètres de la RD 426

Consommation d'espaces agricoles (0.65 ha de vignes, blé tendre et cultures diverses)

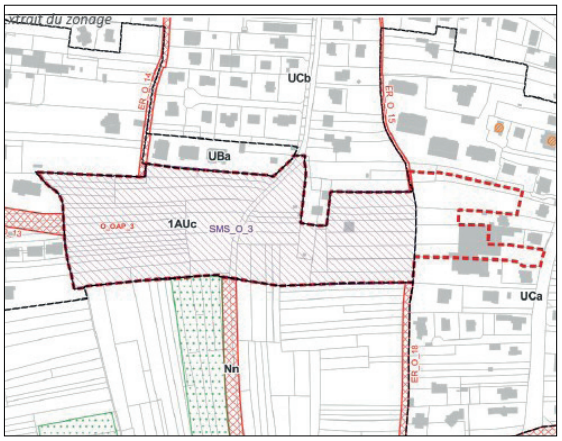
Secteur concerné par 2 cônes de vue à préserver

Le secteur est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.
Risque radon moyen/élevé sur tout le site.
La majorité du site est sujette aux inondations de cave.

OAP - Rue des Hauts Pâturages (O_OAP_3)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs

Ce secteur stratégique au sud d'Obernai prévoit environ 150 logements avec une densité brute de 40 log/ha, majoritairement sous forme intermédiaire et collective (70 % minimum), et intégrant 25 % de logements aidés. L'opération favorise la mixité sociale et générationnelle tout en s'articulant avec la zone U voisine pour valoriser le renouvellement urbain. L'insertion paysagère s'appuie sur la trame verte et des continuités végétales, tandis que la desserte est organisée autour d'une voie structurante complétée de cheminements doux et cyclables. Enfin, la conception urbaine privilégie la sobriété foncière, le bioclimatisme et une intégration harmonieuse dans le paysage, avec des hauteurs limitées à R+2. L'OAP « Hauts Pâturages » met en œuvre les orientations du PADD en conciliant attractivité résidentielle, qualité paysagère et mobilités durables. Elle contribue à l'Axe 2 par la production d'environ 150 logements diversifiés, dont 25 % de logements aidés, favorisant la mixité sociale et générationnelle. Elle répond à l'Axe 1 par une urbanisation compacte intégrant une trame verte et des continuités écologiques, garantissant la sobriété foncière et la valorisation du cadre de vie. Enfin, elle participe à l'Axe 4 en organisant la desserte autour d'une voie structurante et en développant des cheminements doux et cyclables, cohérents avec l'objectif de mobilités bas-carbone.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_3)

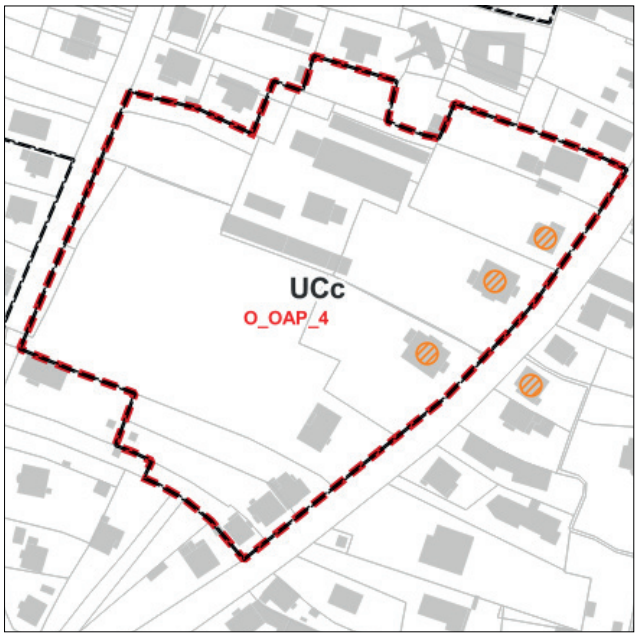
Consommation d'espaces agricoles et forestiers (bois recensés dans la BDTOPO 2024).

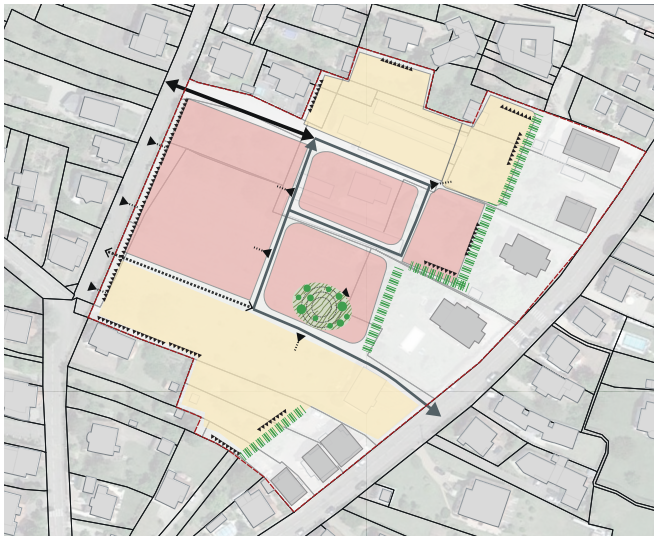
Le secteur est concerné par un risque radon moyen/élevé et par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

OAP - Rue de la première DFL (O_OAP_4)

Vocation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs

Afin d'optimiser un secteur en densification, l'OAP mise sur un nombre de logements adapté à la capacité d'infrastructures existantes. Le secteur situé en limite de quartiers consitués, permet d'ouvrir de nouvelles opportunités d'aménagement tout en respectant le caractère local. Les prescriptions liées à l'insertion paysagère, au gabarit de constructions et aux liaisons douces encouragent une urbanisation harmonieuse. L'OAP traite de la question des transitions avec le centre ancien et des lisières donnant sur des espaces moins urbanisés, notamment par la préservation de haies ou de jardins de devant, caractéristiques de l'identité alsacienne.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_4)

Consommation d'espaces agricoles (vignes et légumes/fleurs) et boisés.
Consommation d'espaces perméables (jardins, espaces verts non bâtis - OCS régional)

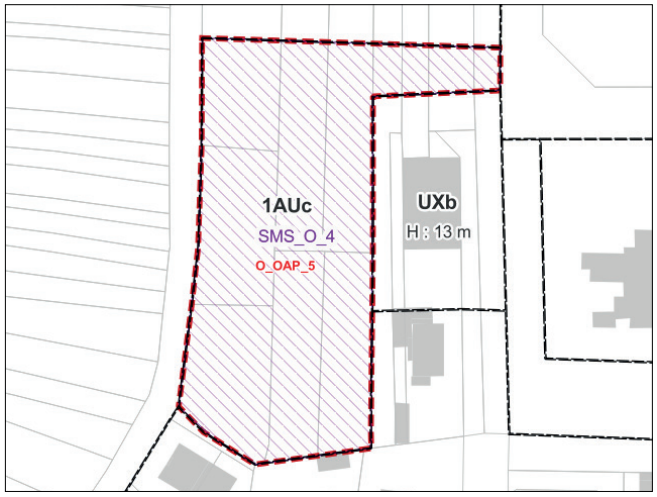
Trois bâtiments remarquables inscrits au document graphique

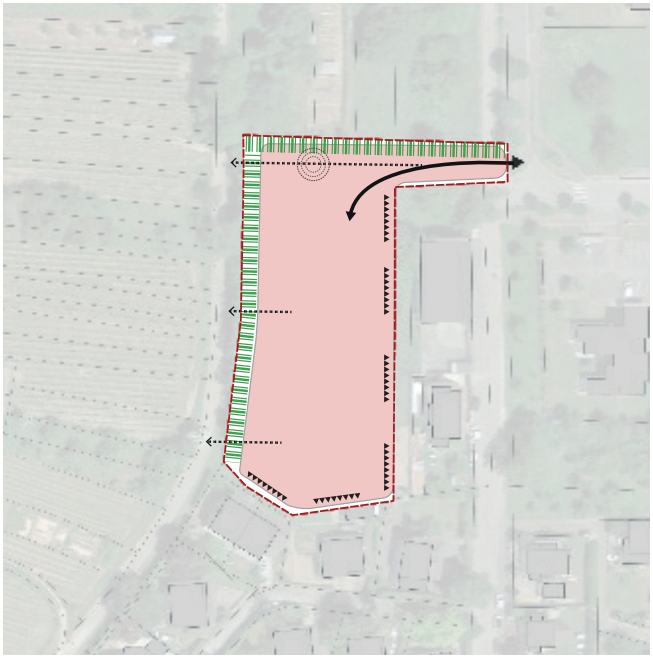
Le secteur est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.
Risque radon moyen/élevé sur tout le site.
Tout le site est sujet aux inondations de cave.

OAP - Lieudit Gesetz / Rue du Thal (O_OAP_5)

Vocation : logement intermédiaire et/ou collective

Le site bordé par la rue du Thal, offre une desserte existante de qualité. L'ouverture à l'urbanisation sur un secteur dans l'épaisseur du centre-bourg s'inscrit dans la logique du PLUi-H qui privilégie des extensions raccordées aux réseaux et équipements, évitant ainsi la dispersion en zones plus sensibles. L'intégration du secteur entre deux zones déjà urbanisées, la capacité d'infiltration et l'absence de milieux naturels à forts enjeux (comme des zones humides), justifient l'investissement de ce secteur. De plus, ce choix permet de soulager d'autres secteurs plus contraints (vignobles, forêts) et de respecter pleinement les orientations environnementales reprises dans le rapport de présentation du PADD.





Le site est adjacent au périmètre de la ZNIEFF I "Collines calcaires du Bischenberg et environs" / ZNIEFF II "Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers"

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_5)

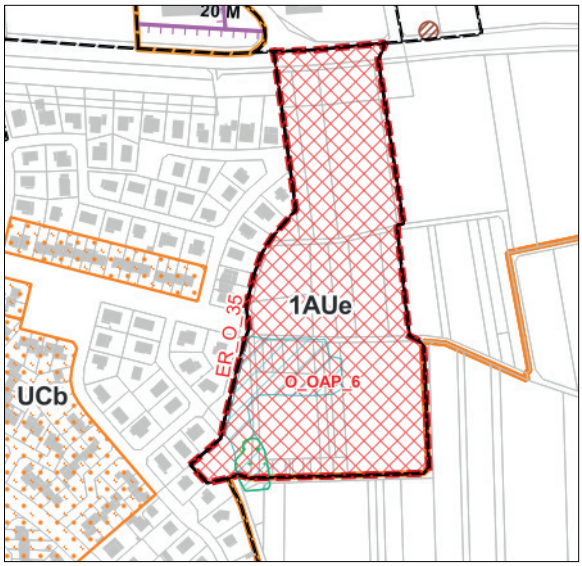
Consommation d'espaces agricoles (0.26 ha de prairies permanentes au RPG 2023) et 0.06 ha de vergers traditionnels identifiés pour la TVB, et 0.2 ha d'espaces forestiers semi-naturels (OCS Grand-Est)

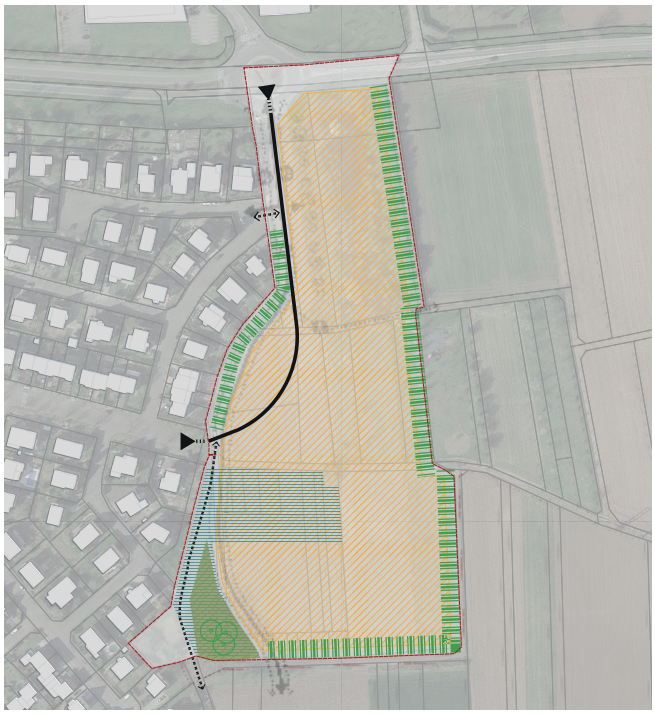
Le secteur est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.
Risque radon moyen/élevé sur tout le site.

OAP - Kuttergaessel (O_OAP_6)

Vocation : équipements publics et d'intérêt collectif

En tant que pôle structurant Obernai accueille un large éventail de services et d'équipements d'échelle intercommunale. Ce site permet de consolider cette offre en cœur urbain, au plus près des besoins de la population et des transports publics, conformément aux orientations du PADD qui valorisent la concentration des équipements dans des secteurs déjà desservis. La situation de l'OAP à proximité de voies structurantes et de réseaux existants facilite la mise en œuvre de projets d'équipements publics sans engendrer une extension onéreuse et dispersée des infrastructures. Cette sobriété foncière et technique correspond aux grands principes développés dans le PLUi-H. L'OAP prône la préservation d'un maillage végétal local et la possibilité d'aménager des espaces verts de proximité autour des futures constructions.





Zone humide au Sud du site (Sourcin en milieu cultivé) et de boisements remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Corridor interstitiel de bosquet au Nord-Est du site.

Nuisances sonores liées à l'A35 et la D426, surtout au Nord du site (PPBE).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_6)

Consommation d'espaces agricoles (2.4 ha de cultures annuelles, 0.5 ha de prairie permanente au RPG 2023) et forestiers (0.5 ha de forêt fermée de feuillus)

Le secteur est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.
Risque radon moyen/élevé sur tout le site.
L'ensemble du site est sujet aux inondations de cave

Prise en compte des zones humides dans l'OAP Kuttergaessel

L'OAP Kuttergaessel, située à proximité d'un secteur repéré comme zone humide d'intérêt environnemental, a été conçue selon une approche respectueuse de la séquence « éviter – réduire – compenser », conformément aux orientations du SDAGE Rhin-Meuse et aux exigences du Code de l'environnement. La prise en compte de cette zone humide se traduit de manière opérationnelle à plusieurs niveaux du projet.

Des mesures d'évitement ont été intégrées dans le parti d'aménagement :
> l'aménagement des cheminements doux et espaces publics est positionné de manière à éviter tout franchissement ou proximité immédiate avec les secteurs les plus sensibles, privilégiant les marges foncières les moins impactantes écologiquement ;
>le maintien d'une large trame végétale en lisière de la zone humide vise à créer une interface paysagère et écologique, assurant à la fois la continuité des milieux et une transition douce avec les futurs secteurs urbanisés.

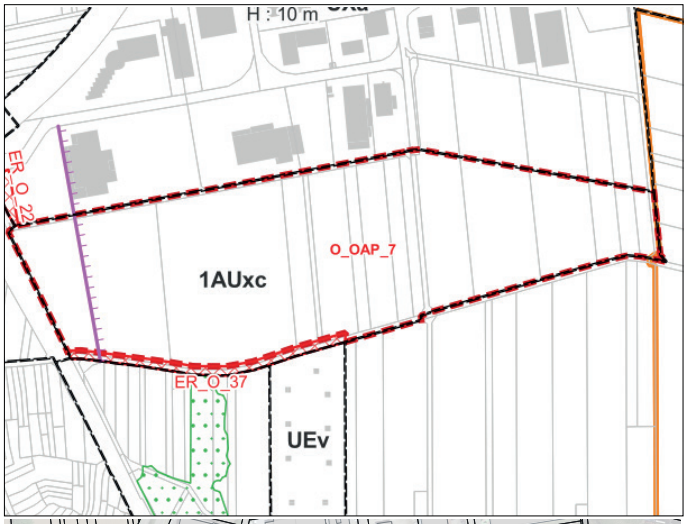
Des mesures de réduction et de maîtrise des impacts sont également prévues, parmi lesquelles :
>l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues végétalisées, surfaces perméables, gestion à la parcelle) pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration ;
>l'intégration d'un maillage d'espaces végétalisés interconnectés contribuant au bon fonctionnement du cycle de l'eau et à la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
> la prescription d'un traitement paysager renforcé des espaces publics, avec des essences locales adaptées aux milieux humides.
>En dernier recours, des mesures compensatoires sont envisagées, si des impacts résiduels sur la zone humide étaient constatés lors des études pré-opérationnelles :
- un projet de restauration écologique pourrait être mis en œuvre en lisière ou à proximité immédiate du site, en lien avec les continuités écologiques identifiées au niveau intercommunal ;
-des travaux de rétablissement du fonctionnement hydraulique et biologique de la zone humide seraient exigés, conformément aux principes de la compensation écologique encadrée par la réglementation (article R.214-1 et suivants du Code de l'environnement).

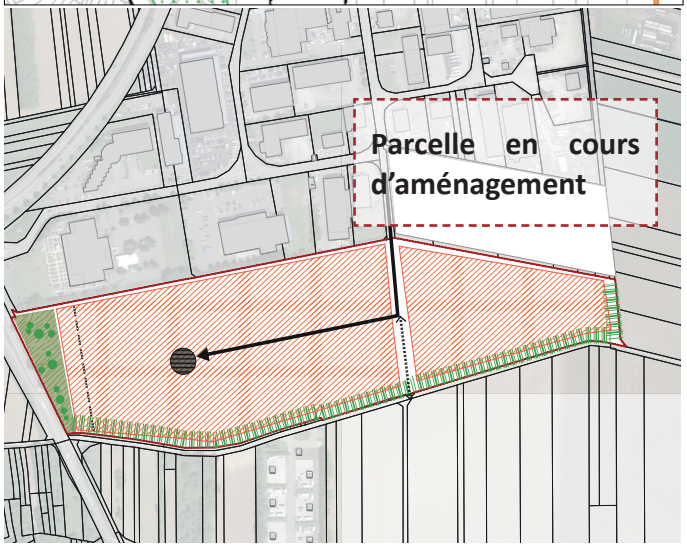
En complément, l'OAP est encadrée par un verrou réglementaire fort, interdisant tout remblai, imperméabilisation ou modification du terrain naturel dans les zones humides, sauf exceptions strictement encadrées. Toute opération sur ces milieux devra démontrer, dans son dossier réglementaire (déclaration ou autorisation loi sur l'eau), l'application rigoureuse de la séquence ERC, avec un argumentaire fondé sur les solutions alternatives étudiées et le choix de la solution la moins impactante. Cette démarche traduit l'ambition du PLUi de concilier développement urbain maîtrisé et protection effective des ressources naturelles sensibles, en intégrant dès la conception des projets une exigence forte de sobriété foncière et de résilience environnementale.

OAP - ZA Sud (O_OAP_7)

Vocation : activités économiques industrielles, artisanales,bureaux et services (sports et loisirs)

Le PADD souligne l'importance de conforter le développement économique de la ville-centre. La ZA Sud, en tant que prolongement d'autres zones d'activités, permet d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre l'extension d'activités existantes, renforçant ainsi l'attractivité du territoire. il s'agit d'un secteur déjà partiellement équipé et en continuité immédiate des tissus existants, ceci en faveur d'une gestion économe du foncier. Situé au sud d'Obernai, le périmètre bénéficie d'une bonne accessibilité routière (proximité d'axes structurants) et d'un raccordement aisé aux réseaux. Ce contexte logistique favorise l'implantation d'entreprises tout en minimisant l'impact sur le trafic au sein du centre-ville. L'OAP vise à améliorer la qualité paysagère des zones d'activités, par la préservation ou la création de haies, de noues, etc. Ceci en réponse aux axes du PADD, qui visent à concilier développement économique et préservation de l'environnement.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_7)

Vergers participant aux continuités écologiques au Sud, en dehors du site.

Nuisances sonores liées à la D422 à l'Ouest du site.

Consommation d'espaces agricoles (5.8 ha de cultures annuelles au RPG 2023) et 0.46 ha de vergers traditionnels.

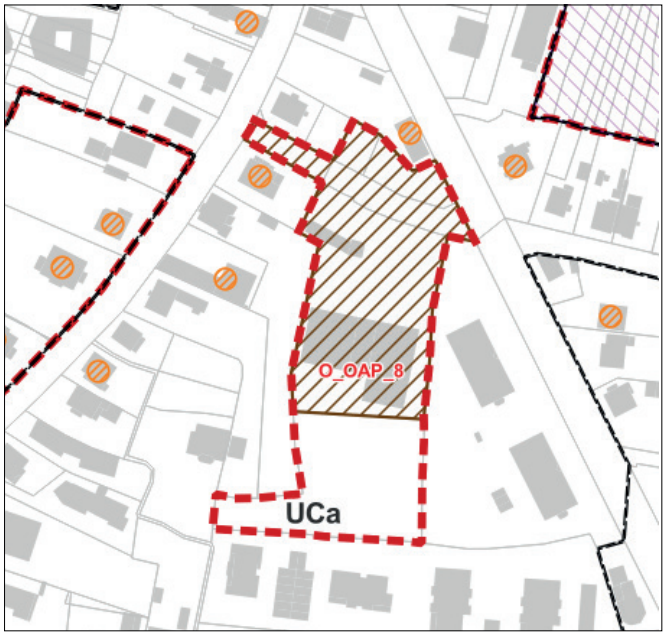
Le secteur est situé le long d'un axe routier en entrée de ville.

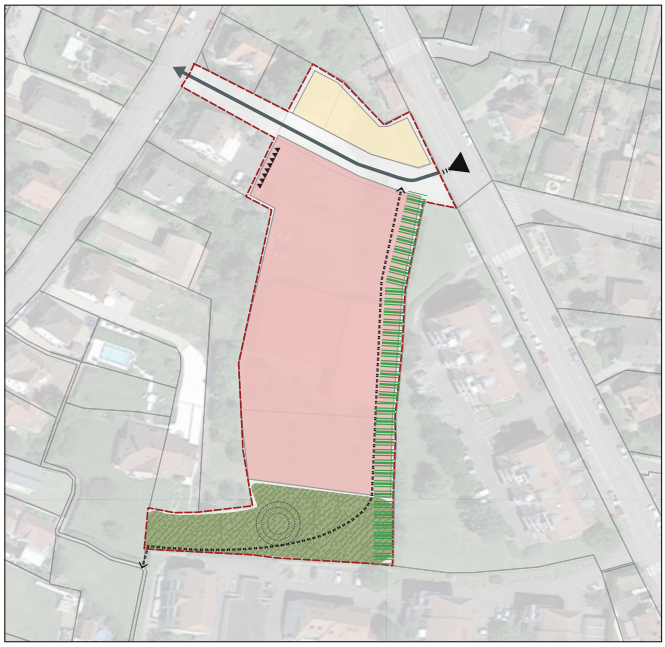
Le secteur est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles faible.
Risque radon moyen/élevé sur tout le site.
L'ensemble du site est sujet aux inondations de cave

OAP - Rue de Selestat (O_OAP_8)

Vocation : logements collectifs

La commune, confrontée à une forte attractivité, doit diversifier et accroître son parc résidentiel : lOAP de la rue de Sélestat constitue un emplacement pertinent pour y parvenir. Le site se situe dans un secteur urbanisé, le long d'un axe historique menant au sud de la commune. Ce secteur accueille principalement un programme résidentiel pouvant intégrer des formes variées (individuel, intermédiaire, voire collectif modéré), tout en privilégiant la modération de l'étalement. Le site bénéficie de connexions existantes aux réseaux et d'une bonne accessibilité via la rue de Sélestat, ce qui facilite sa mise en œuvre.





Zone de vigilance pour la qualité des sols en raison d'un ancien site industriel (une activité économique négociant en fioul).

Vergers participant aux continuités écologiques au Sud, en dehors du site.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_8)

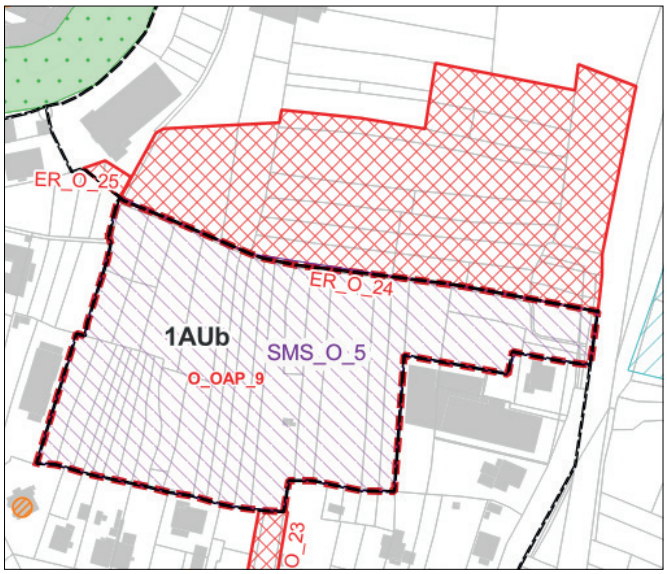
Consommation d'espaces agricoles (environ 0.26 ha de vergers traditionnels- OCS Grand Est)

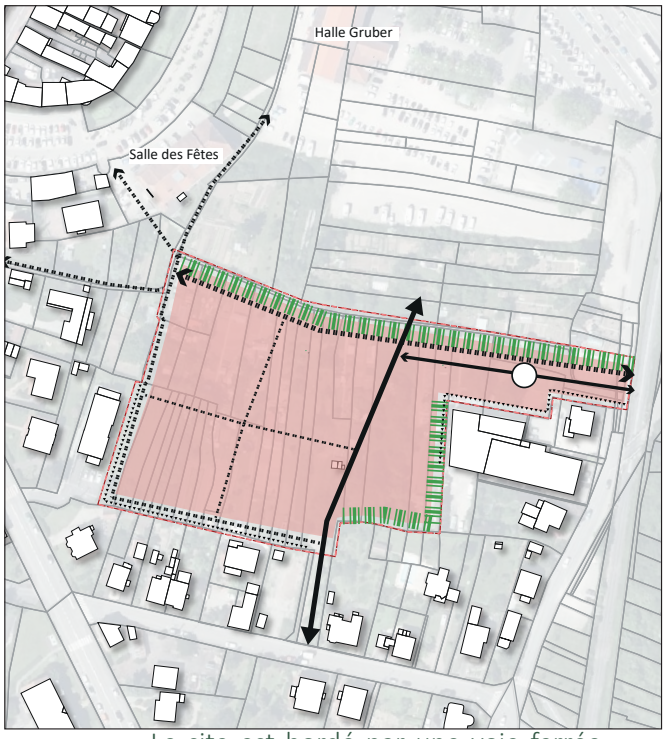
Le secteur est concerné par un risque radon moyen/élevé sur tout le site.
L'ensemble du site est sujet aux inondations de cave

OAP - Les remparts (O_OAP_9)

Vocation : logements intermédiaires et/ou collectifs

Situé en cœur urbain, le secteur « Les Remparts » vise la requalification, la densification de secteurs proches de l'enceinte historique d'Obernai. Les principales orientation insistent sur la valeur patrimoniale du site et la nécessité de conjuguer valorisation du bâti existant, requalification de dents creuses ou de friches, et maintien de la cohérence architecturale. L'habitat y est privilégié, avec une densification plus forte que dans les extensions périphériques, en cohérence avec le caractère central du lieu. Le site offre une proximité immédiate avec les équipements, commerces et espaces publics, promouvant les modes de déplacement doux et la vitalité économique du centre-ville.





Le site est bordé par une voie ferrée à l'Est.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_9)

Consommation de jardins et vergers

Le secteur est concerné par un risque radon moyen/élevé sur tout le site.
Le site est sujet aux inondations de cave ou aux débordements de nappes.
Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles (une partie faible, de l'autre moyen)

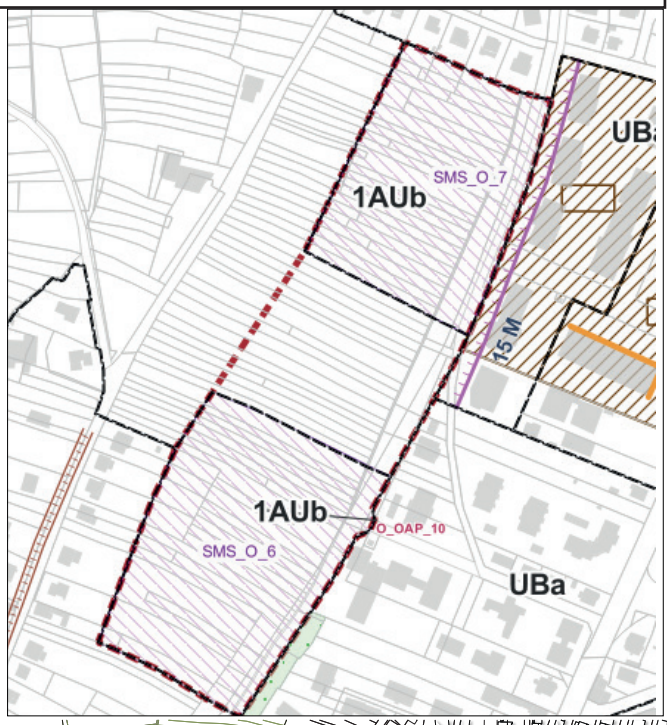
OAP - La Haul (O_OAP_10)

Vocation : logements ou hébérgements collectifs

L'OAP « La Haul » est un secteur résidentiel de densification forte et compacte, avec une densité cible de 75 logements par hectare, ce qui en fait un projet stratégique pour la production de logements à Obernai. Cette forte densité contribue à limiter la consommation foncière et d'optimiser les équipements existant

Le secteur occupe un secteur de frange entre l'enveloppe construite et des terrains non urbanisés, au Nord de la commune. Il vise à compléter l'offre de logements tout en assurant la qualité paysagère de la limite urbaine : haies, alignements d'arbres, et potentielle création d'espaces publics de proximité, intégration des constructions dans la topographie.

L'opération se réalise dans la continuité immédiate du tissu existant, avec un gabarit de constructions cohérent avec l'opération à l'Est, rue de Pully. Ainsi, l'aménagement du secteur s'appuie sur les réseaux existants.





Le site est adjacent à l'Est d'un site pollué ou potentiellement pollué lié à une activité industrielle (pollution limitée des eaux souterraines - Site BASIAS et Secteur d'Information des Sols) / zone de restriction d'usage (RU2a et RU2b).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_10)

Consommation d'espaces agricoles (vignes déclarées au RPG 2023, vergers et pré-vergers identifiés pour la TVB) et forestiers (bois recensés dans la BDTOPO 2024).

-> Le projet prévoit de maintenir certaines vignes existantes, mais pas toutes

Paysage à préserver (maintien de cônes de vue existants)

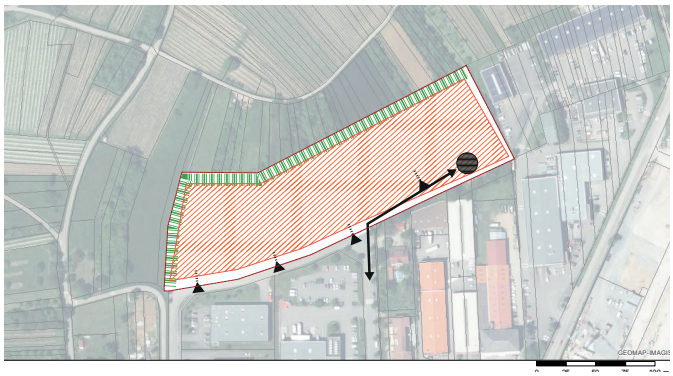
Le secteur est concerné par un risque radon moyen/élevé et par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

OAP - ZA du Thal (O_OAP_11)

Vocation : activités économiques artisanales, industrielles et de services

L'OAP « ZA du Thal » est une zone d'activités économiques, intégrée dans la stratégie d'Obernai visant à conforter son rôle de pôle économique majeur au sein de l'intercomunalité. Située en prolongement d'autres zones d'activités existantes, cette OAP répond aux enjeux de développement économique et d'optimisation des infrastructures industrielles et artisanales.





Située à proximité directe des axes routiers principaux, cette OAP garantit une connectivité efficace pour les entreprises souhaitant s'installer à Obernai. Le développement de cette zone favorise également la décongestion d'autres secteurs économiques de la ville, en organisant une répartition plus équilibrée des activités. Le développement du site s'appuie sur une mutualisation des réseaux et infrastructures existants.

L'OAP prévoit d'accueillir des activités économiques variées, incluant des entreprises de production, de logistique, d'artisanat, ainsi que des services liés aux activités économiques. L'enjeu principal est d'assurer une cohérence entre l'aménagement de cette zone et son environnement, notamment en prenant en compte les questions de mobilité, d'intégration paysagère et de gestion environnementale.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_11)

Consommation d'espaces agricoles (maïs déclaré au RPG 2023, vergers boisés et prairies identifiés dans la TVB) et forestiers (forêt de feuillus recensée dans la BDTOPO 2024).

Le secteur est concerné par un risque radon moyen/élevé et par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.
Risque faible de coulées boueuses.
Le secteur est situé à proximité de 3 ICPE (dont 2 industrielles) de la zone économique existante.

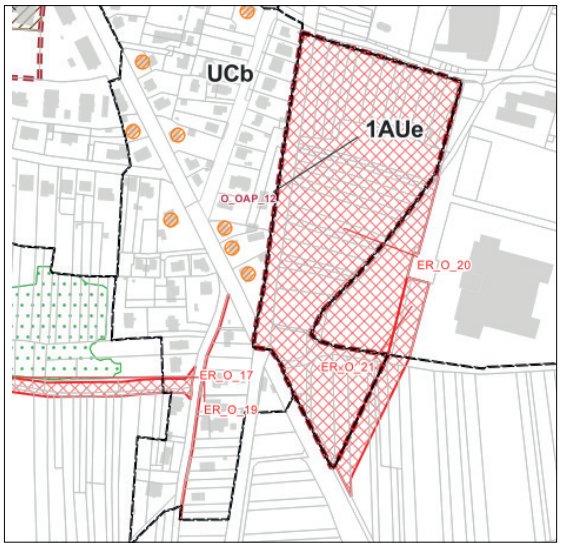
OAP - Avenue du Maire Gillmann (O_OAP_12)

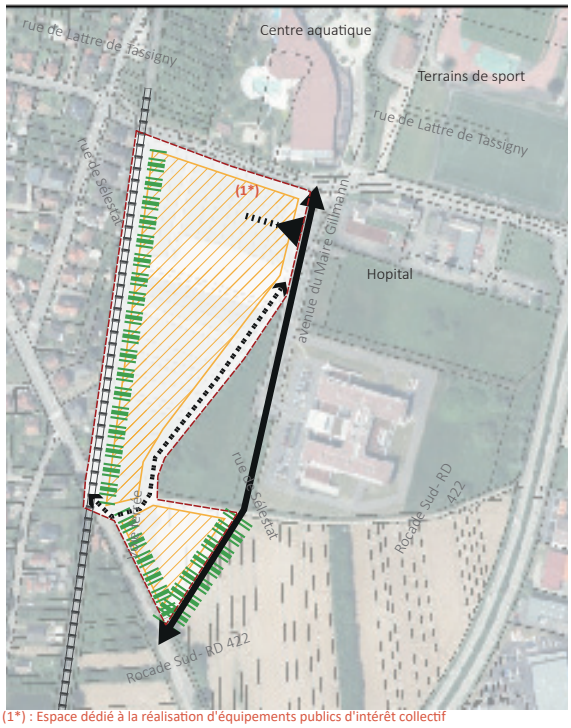
Vocation : équipements publics et d'intérêt collectif

Ce secteur est dédié à l'implantation d'équipements publics et d'activités de service, en cohérence avec le rôle structurant d'Obernai en tant que pôle de centralité au sein de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Située sur une avenue stratégique, cette zone est pensée pour accueillir des infrastructures publiques ou privées d'intérêt collectif.

En mutualisant les espaces dédiés aux équipements, l'OAP évite une dispersion des infrastructures et permet un développement compact, en cohérence avec les objectifs du PADD.

L'intégration d'une trame verte urbaine assure une qualité environnementale satisfaisante et limite les effets négatifs de l'artificialisation.





(1*) : Espace dédié à la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif

Le secteur est soumis à des nuisances sonores provenant de la RD422 et de la voie ferrée à l'Ouest.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (O_OAP_12)

Consommation d'espaces agricoles (cultures annuelles, prairies permanentes et jachères déclarées au RPG 2023, vignes recensées par la BDTOPO et des vergers traditionnels) et forestiers (bois recensés dans la BDTOPO 2024).

Le secteur est concerné par un risque radon moyen/élevé et par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

Le Nord du site est sujet aux débordements de nappes et le reste aux inondations de cave.

1.2. LA PRESENTATION DU CONTENU DES OAP SECTORIELLES

Le contenu des OAP Secteurs est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets mais aussi permettre la mise en oeuvre des ambitions de la Ville en matière d'adaptation au changement climatique, de développement durable et d'Urbanisme Favorable à la Santé.

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi-H en définissant des principes généraux applicables à l'ensemble des OAP Secteurs sur l'ensemble des secteurs et qui poursuivent les objectifs suivants :

>Prendre en compte les risques et nuisances potentiels ou avérés. Cette orientation vise à limiter la vulnérabilité des biens, des personnes et de l'environnement.

>Programmer les ouvertures à l'urbanisation des sols conformément à l'article à l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme : «Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

La programmation

Pour chaque secteur, il est demandé les éléments programmatiques suivants :

>Si l'opération doit faire l'objet ou non d'une opération d'ensemble

La nécessité de créer une ou plusieurs voiries communes desservant l'ensemble de l'opération explique le fait que certains secteurs soient soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

>La densité minimale demandée et le nombre de logement attendus.

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi repose sur une utilisation optimisée du foncier. Dans cette optique, un des éléments de programmation contenu dans les OAP est l'inscription d'un objectif de densité.

En compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges, il est demandé les densités suivantes sur certains secteurs d'OAP:

Dans les communes rurales concernées par des OAP avec un seuil de densité minimale demandé (Bernardswiller, Innenheim, Krautergersheim et Niedernai) le seuil de densité nette minimale est fixé à 23 logements par hectares. Pour le pôle structurant de la ville d'Obernai, la densité nette minimale ext fixée à 30 logements par hectare.

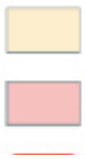
>Typologie bâtie attendue :

Cet élément permet d'identifier certains secteurs de projet comme «privilégiés» pour accueillir différentes typologies de logements (individuel, intermédiaire, collectif). Le choix de ces secteurs a été fait au regard de la taille du secteur et du statut de la commune (les secteurs en densification dans le cœur urbain ou avec des besoins particuliers en logements à Obernai, sont plus propices à accueillir des formes d'habitat plus denses. De plus, la densité demandée rend nécessaire la mise en œuvre de ces formes).

L'échéancier prévisionnel

L'échéancier a pour principale vocation de mettre en évidence la répartition temporelle envisagée entre les secteurs de projet, à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune. Il a également pour intérêt de programmer les équipements/services répondant aux besoins des nouveaux ménages dans le temps. L'échéancier a été défini en prenant en compte les priorités exprimées par les élus communaux en fonction du niveau de disponibilité du foncier et des projets politiques.

En plus des éléments programmatiques, chaque site d'OAP est concerné par une ou plusieurs orientations liées à sa vocation :



Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé

Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs

Ces éléments ont été spatialisés pour répondre aux besoins en logements mais aussi pour assurer la mixité fonctionnelle dans certains secteurs



Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)

Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)

Il est demandé au travers des OAP qu'un certain nombre d'espaces naturels ou jardinés soit préservé ou créé dans les futures opérations. L'objectif, dans les secteurs les plus importants, est de renforcer la trame verte existante ou des coupures au sein de l'opération (espaces de respiration), souvent en lien avec les éléments naturels déjà existants sur le site.



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement

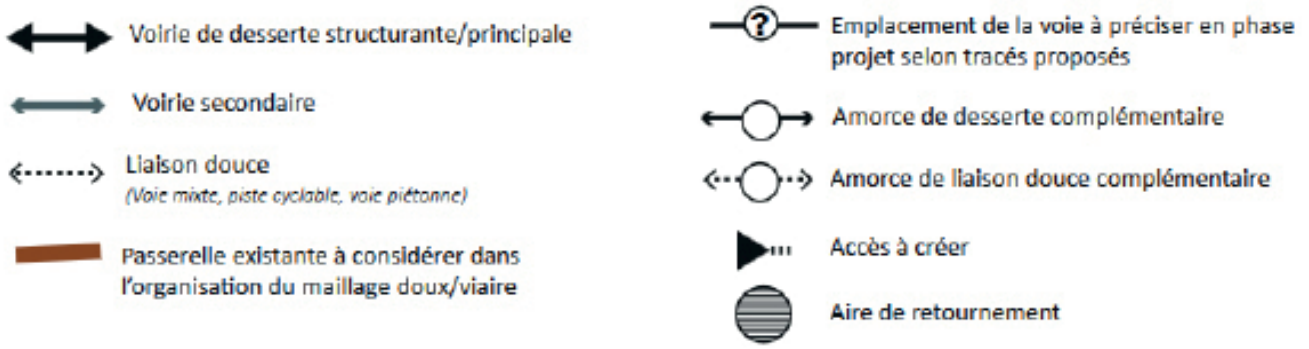
L'objectif de l'inscription de cet espace au sein de certains secteurs de projet est de privilégier le stationnement sur les espaces les plus propices au regard des caractéristiques physiques du site et de sa géométrie.



Espace destiné à des activités économiques

Ces éléments ont été spatialisés pour assurer le développement d'une offre économique d'importance, structurée et en cohérence avec l'armature territoriale du PADD.

Les orientations liées à l'accès et à la desserte



La légende expliquée dans les principes généraux des OAP sectorielles permet de préciser les attentes de la collectivité concernant certains types d'orientations .

> **Accès et voirie**

Des orientations concernant les accès et les voiries ont été définies. Elles ont pour but de montrer les logiques d'organisation des zones mais non de fixer un tracé précis des accès et des voies qui seront positionnées en lien avec le découpage parcellaire/des lots de l'opération. Les axes comme les voies ont été proposés pour se connecter au mieux et de façon la plus sécurisée au réseau viaire aux abords des sites. Certaines voies permettent un bouclage, d'autres sont en impasse ; dans ce cas, une orientation a été inscrite pour l'aménagement d'aire de retournement.

- Certaines OAP ne comprennent que des accès et laissent libre l'aménagement de la desserte interne au secteur, soit parce qu'aucune option préférentielle n'a été souhaitée par les élus, soit parce que l'aménagement interne pourrait être tellement différent qu'inscrire un principe serait trop contraignant. C'est le cas par exemple de certaines OAP équipements ou économiques- en fonction de la nature des services et activités accueillis, les besoins en voirie seront très différents.

- D'autres OAP ne comprennent que des voies de desserte principale ; des voies secondaires peuvent évidemment être réalisées si besoin.

- Certaines OAP, enfin, spatialisent des voies de desserte complémentaires, afin, soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexion à étudier.

Enfin, certaines OAP comprennent des orientations relatives à l'élargissement de voiries existantes. Il s'agit ici d'orientations reprises en cohérence avec le règlement graphique qui fixe des emplacements réservés pour élargissement de voies.

> **Liaisons douces**

Les orientations concernant les liaisons douces visent à inciter et faciliter les déplacements doux au sein des communes voire entre communes. Comme pour les voies automobiles, le tracé des liaisons douces peut être ajusté en fonction du projet.



Positionnement préférentiel pour un espace publ
ou collectif aménagé (placette, square, espace ve
etc.)

> **Végétation existante, transitions paysagères, arbres remarquables, alignements d'arbres**

Ces orientations visent à assurer une qualité des lisières urbaines ; entre tissus urbanisés ou entre tissu urbanisé et espaces agricoles et naturels. L'objectif visé est celui de permettre de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage et d'assurer une intimité aux nouvelles opérations. Ces orientations permettent aussi de préserver les éléments végétaux existants ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle du projet.

Quasiment l'entièreté des OAP est concernée par ces orientations.

> **Espace public ou collectif**

Certaines orientations invitent le porteur de projet à intégrer au sein de l'opération un espace public comme une place/placette. Elle est souvent le support de l'organisation du bâti. Elle permet de structurer l'organisation du futur quartier et ainsi d'agir sur le paysage urbain.

> **Préservation et gestion de l'eau**

Plusieurs orientations concernant la préservation et la gestion de l'eau ont été inscrites dans les OAP, l'objectif est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération et d'éviter toute construction sur des milieux aquatiques ou humides.

L'inscription d'aménagements de gestion des eaux pluviales : certaines OAP sont concernées par la localisation d'aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans d'autres OAP, des principes liés à la gestion de l'eau sont inscrits sans être localisés (permettant ainsi des aménagements variés et multi-localisés au moment de la conception des projets).

Enfin, certaines OAP comprennent des orientations liées à la préservation de la fonctionnalité des zones humides

Les orientations liées à la forme urbaine et architecturale

> Implantations spécifiques et retraits

Des orientations concernant l'implantation des constructions ont été inscrites dans certaines OAP pour tenir compte du bâti environnant lors que les OAP s'inséraient dans des tissus aux qualités urbaines et patrimoniales et intégrer des reculs obligatoires vis-à-vis de certains usages ou le long de certaines, voies, notamment les voies à grande circulation.

> Éléments de patrimoine à conserver ou à démolir (bâti ou mur)

Ces orientations ont été identifiées dans certaines OAP qui s'inséraient dans des tissus aux qualités urbaines et patrimoniales ; l'objectif étant de préserver les éléments marquants du site. Inversement, certains éléments ne présentent pas d'intérêt particulier ou représentent une contrainte qu'il convient de supprimer.

> Pentes et vues

Enfin, des orientations ont été définies dans certaines OAP concernant des vues vers des éléments de paysage ou de patrimoine bâti à préserver.

Ces dispositions visent à assurer la bonne intégration des futures constructions et à imposer aux porteurs de projet une réflexion plus poussée concernant l'implantation et/ou le gabarit des bâtis

Les orientations liées à la forme urbaine et architecturale

> Implantations spécifiques et retraits

Des orientations concernant l'implantation des constructions ont été inscrites dans certaines OAP pour tenir compte du bâti environnant lors que les OAP s'inséraient dans des tissus aux qualités urbaines et patrimoniales et intégrer des reculs obligatoires vis-à-vis de certains usages ou le long de certaines, voies, notamment les voies à grande circulation.

> Éléments de patrimoine à conserver ou à démolir (bâti ou mur)

Ces orientations ont été identifiées dans certaines OAP qui s'inséraient dans des tissus aux qualités urbaines et patrimoniales ; l'objectif étant de préserver les éléments marquants du site. Inversement, certains éléments ne présentent pas d'intérêt particulier ou représentent une contrainte qu'il convient de supprimer.

> Pentes et vues

Enfin, des orientations ont été définies dans certaines OAP concernant des vues vers des éléments de paysage ou de patrimoine bâti à préserver.

Ces dispositions visent à assurer la bonne intégration des futures constructions et à imposer aux porteurs de projet une réflexion plus poussée concernant l'implantation et/ou le gabarit des bâtis

Consommation d'espaces :

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement sont en lien avec la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont générés. Plusieurs secteurs contribuent à la consommation de vignes, avec seulement un projet qui sectorise un maintien (en partie) des vignes existantes : La Haul à Obernai (O_OAP_10). Afin de limiter la consommation d'espaces, 9 secteurs ont été organisés en densification pure (B_OAP_2 «entrée de ville»; I_OAP_2 «rue des Jardins», K_OAP_3 «rue du stade», K_OAP_4 «Secteur choucrouterie», M_OAP_2 «Oberweg», O_OAP_1 «secteur du Roedel», O_OAP_4 «rue de la 1ère DFL», O_OAP_8 «rue de Sélestat», O_OAP 9 «Les remparts»), 3 secteurs sont en densification et en extension (K_OAP_1 «ZA Ehn», O_OAP_2 «Munsterling», O_OAP_3 «rue des Hauts pâturages»). Certaines OAP exploitent un foncier existant en mutation (rue de la première DFL à Obernai, mutation de hangars existants, secteur des Remparts 100% en mutation et le secteur de Roedel, dont la partie Sud est dédiée à la mutation d'une friche économique de 2.2ha). De plus, selon la catégorisation «ENAF» et «Non-ENAF» de l'OCS Grand-Est 2021, trois secteurs ne consomment pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers (deux à Obernai «rue de de la Première DFL» avec la mutation de hangars existants; «secteur des Remparts» : opération 100 % en mutation, et un secteur à Krautergersheim «secteur choucrouterie», pour une consommation totale évitée de 4.7 ha).

Milieux naturels et biodiversité :

Les incidences des OAP sur les milieux naturels et la biodiversité sont mixtes.

D'une part, tous les secteurs comprennent au moins un élément végétalisé à maintenir ou à créer, mais d'autre, plusieurs secteurs consomment des espaces boisés, des haies ou même des zones humides participant aux continuités du territoire. Le secteur de la ZA de l'Ehn à Krautergersheim (K_OAP_1) traverse une zone humide (boisements) et entraîne un nouvel obstacle à l'écoulement des eaux par la mise en œuvre d'un pont viaire reliant la ZA de l'Ehn et la rue de l'amitié, de part et d'autre de l'Ehn, corridor aquatique. Le secteur du Kuttergaessel à Obernai (O_OAP_6), destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, est également concerné par une zone humide identifiée au règlement graphique. Si les incidences écologiques y demeurent localisées, la présence de cette zone impose de recourir à la séquence éviter–réduire–compenser dès la conception des aménagements. Le parti d'aménagement devra intégrer des mesures d'évitement (préservation des secteurs les plus sensibles et gestion douce des eaux pluviales) ainsi que, le cas échéant, des mesures compensatoires visant au rétablissement du fonctionnement hydraulique et écologique de la zone. En ce sens, l'OAP Kuttergaessel participera à une gestion qualitative des eaux et à la préservation de la trame verte et bleue locale, tout en permettant le développement d'équipements collectifs répondant aux besoins communaux. Les études sur les zones humides fournies par le bureau d'études CLIMAX identifie des fonctions écosystèmiques faibles sur ce site, mais une fonction hydrologique relativement importante. Même si des mesures d'évitement sont prévues dans le projet, des mesures compensatoires seront à mettre en place lors du projet à travers un dossier Loi sur l'Eau.

Eau :

Les secteurs de projet ont été réfléchis et choisis pour la majorité en dehors des secteurs à risque d'inondation (périmètres prévisionnels du PPRi), mais quelques sites restent néanmoins concernés par le risque :

> Un seul secteur de projet est traversé par une canalisation d'alimentation en eau potable, qui est inscrite dans l'OAP, à prendre en compte lors de l'aménagement. Les OAP prévoient la mise en place de mesures compensatoires. Afin de limiter la pression sur le service, les raccordements au service au sud de la RD109 sont interdits.

Assainissement :

> K 5 : La desserte du réseau d'assainissement s'organisera par la rue des Champs verts au Nord du site et nécessitera l'équipement d'un poste de relevage au sein du périmètre de projet.

Rue des Oiseaux, Niedernai (N_OAP_2) : Les eaux pluviales de l'ensemble du périmètre d'OAP devront être soit infiltrées soit rejetées dans le milieu naturel au niveau du cours d'eau (Ehn au Nord du site). Aucune eau pluviale ne devra être envoyée dans le réseau d'assainissement.

La station de traitement des eaux usées de Meistratzheim est conforme sur tous les points depuis 2020, par

temps sec et temps de pluie, et n'accueille que 42% de sa charge maximale en entrée en 2023 (contre 60% en 2022, donc ces chiffres peuvent varier plus qu'il est possible de prévoir).De ce fait, l'arrivée de nouveaux habitants risque de peu impacter les capacités de traitement des eaux de la collectivité (dans le réseau collectif). La gestion des eaux pluviales sur tous les secteurs est optimisée à la parcelle (dans la mesure du possible), réduisant le risque de pollution et de pression sur le réseau d'assainissement et les cours d'eau.

Patrimoine bâti :

Certaines OAP ont des incidences positives sur le patrimoine bâti, comme le secteur choucrouteries à Krautergersheim (K_OAP_4), dont le projet est la réhabilitation, modernisation et valorisation de bâtiments patrimoniaux (ancienne chapelle et choucrouterie). Au cours du choix des secteurs de projet, plusieurs n'ont pas été retenus en raison de leur impacts sur le patrimoine bâti (ex : projet du Château du Landsberg à vocation touristique abandonné à Niedernai).

Paysage :

Certains projets impactent le paysage en raison de leur emplacement en entrée de ville. C'est le cas du secteur «Entrée de ville» sur Krautergersheim. Pour limiter l'impact de ces nouveaux logements sur le paysage, le projet demande un traitement soigné des logements le long de la Route d'Obernai, en termes de voirie, de végétalisation, d'implantation et des façades des constructions. Le long de la RD207, une frange végétalisée dense et multistrate est demandée, accompagnée par une plantation d'arbres au moins tous les 10 mètres (le tout sans obstruer la visibilité du carrefour).

Air, climat, énergie :

Les projets encouragent aux principes du bioclimatisme, de l'adaptation des orientations à l'ensoleillement et favorables au déploiement de panneaux photovoltaïques sur les toitures et les ombrières.
Le secteur «Rue des Hauts Pâturages» encourage à l'installation de panneaux photovoltaïques sur 50% de la superficie des aires de stationnement supérieure à 10 places.
Par ailleurs, les enjeux du changement climatique sont intégrés dans tous les projets, en incitant à la végétalisation, au maintien d'éléments perméables et aux revêtements à faible albédo, qui amliorent la qualité de l'air et réduisent les effets d'îlots de chaleur urbains.

Nuisances/Santé :

Les nuisances sonores ont été intégrées dans les choix des sites ainsi que les règles qui y sont associées. En effet, certains sites sont exposés à des nuisances sonores reconnues (gêne liée à l'aéroport de Strasbourg, ou des voies routières). Pour ces sites, des reculs de l'emprise des routes sont demandées, et des mesures d'orientation des bâtiments et des jardins définis (sur le secteur Route de Barr à Innenheim (I_OAP_3) : une orientation parallèle à l'A35, constituant un front urbain homogène, avec les espaces extérieurs orientés à l'opposée de la source du bruit, est demandée, permettant de réduire la surface d'exposition des habitants).
Trois secteurs de projets sont concernés par des sols pollués, dont le secteur Im Gaensbuehl (I_OAP_1) à Innenheim, qui prévoit l'accueil d'une maison de santé sur cette zone. Pour tous les sites, des études sont demandées en amont des projets ainsi qu'une adaptation des OAP en fonction des préconisations de ces études.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile s'organise autour de quatre grands axes qui structurent l'ensemble des choix d'aménagement du territoire à horizon 2040. Les OAP sectorielles traduisent ces orientations de façon opérationnelle, sur des secteurs précis. Conformément au Code de l'urbanisme (articles L.151-4 du Code de l'Urbanisme), il importe de démontrer la cohérence entre les OAP et les objectifs du PADD, afin de garantir une action concertée et justifiée en matière d'urbanisme.

Les références réglementaires imposent en effet que le rapport de présentation :

- « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP et le règlement »
- « comporte les justifications de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ».

Les OAP établies dans le cadre du PLUi-H traduisent ou précisent certaines orientations du PADD.

PAR RAPPORT A L'AXE 1 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Objectif n°1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux

Les OAP sectorielles traduisent la volonté de limiter la consommation foncière en fixant, pour chaque secteur, des principes de densité minimale et d'implantation maîtrisée.Elles imposent la préservation de haies existantes, de boisements ou de franges plantées, et le maintien, voire la recréation de lisières naturelles. La méthode « Éviter – Réduire – Compenser » est rappelée pour tenir compte des contraintes environnementales (zones humides, couloirs écologiques, etc.). Elles imposent des exigences en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, notamment par la création de trames vertes et bleues, des haies bocagères, des zones tampon et des corridors écologiques. La planification du développement résidentiel et économique est réalisée en tenant compte des sensibilités environnementales, en évitant les secteurs à fort enjeu écologique et en renforçant les protections pour la biodiversité locale.

Exemple de secteur d'OAP :
OAP_1 "Rue de la Caverne" à Bernardswiller : la transition paysagère en frange de zone viticole se matérialise par la création d'une lisière végétale afin de préserver l'équilibre entre le village et le piémont viticole. Des espaces verts d'environ 2 000 m² sont réservés pour les noues d'infiltration et la circulation douce, contribuant à la préservation du cadre paysager.

Objectif n°2 : Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique

Les principes de maîtrise du ruissellement et de gestion intégrée des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées, systèmes de rétention) sont imposés dans chaque fiche d'OAP, tant pour les extensions urbaines que pour les opérations de renouvellement. Certains secteurs sont spécialement aménagés pour éviter l'exposition aux inondations ou coulées d'eaux boueuses (orientation des voiries et des espaces paysagers de rétention).

Exemple de secteur d'OAP :
OAP_2 "Rue des Oiseaux" à Niedernai : la présence d'un risque de coulées boueuses (lié au relief de la plaine) est prise en compte grâce à des corridors paysagers enherbés, structurés par des haies perpendiculaires aux pentes, et à l'utilisation de zones de noues favorisant l'infiltration locale

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique

De manière complémentaire au règlement, les OAP encadrent la hauteur, l'implantation et la volumétrie des futures constructions, en harmonie avec le tissu bâti environnant (règles de gabarit, alignements, toitures, etc.). Les nouvelles opérations doivent réserver des respirations paysagères et des espaces publics de convivialité (placettes, coulées vertes, jardins familiaux éventuels, etc.).

Exemple de secteur d'OAP :

OAP_1 "Im Gaenshuehl" à Innenheim : l'OAP prévoit l'implantation de jardins en limite d'enveloppe urbaine pour un effet de transition paysagère entre la zone agricole et le nouveau quartier. Des espaces publics plantés, intégrant une aire de jeu et un réseau de cheminements doux (env. 4 m d'emprise), assurent la continuité visuelle vers l'extérieur.

PAR RAPPORT A L'AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

Chaque OAP sectorielle fixe une programmation (pourcentage minimal de logements aidés ou sociaux, prévision de logements adaptés pour séniors, etc.). Les OAP veillent à la mixité des formes urbaines (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), tout en respectant le tissu local.

Exemple de secteur d'OAP :

"Rue de la Caverne" à Bernardswiller : environ 110 logements sur 4,9 ha, avec 30 % de logements aidés pour la première phase, et 100 % de logements aidés pour la seconde. Ainsi, le besoin local en logement abordable est intégré à l'opération, tout en s'adaptant au tissu villageois.

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable

Les orientations imposent des principes architecturaux et environnementaux (orientation bioclimatique, gestion parcellaire de l'eau, limitation de l'imperméabilisation, qualité des matériaux). Les OAP invitent au renouvellement urbain (densification des tissus existants) pour limiter l'étalement et moderniser le parc de logements.

Exemple de secteur d'OAP :

OAP_9 "Les Remparts" à Obernai : en renouvellement urbain proche du centre, le projet valorise des dents creuses et franges d'anciennes emprises en favorisant la réhabilitation, la construction collective de petite taille et la mise en valeur du patrimoine urbain (murs historiques, vestiges de remparts).

Objectif n°6 : Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande

Les OAP veillent à une répartition équilibrée et adaptée des équipements collectifs, tels que les équipements scolaires, de santé ou de loisirs, en cohérence avec les évolutions démographiques et les nouveaux besoins sociaux.

Exemple de secteur d'OAP :

O_OAP_12 «Avenue du Maire Gillmann» à Obernai : Cette OAP sectorielle, d'une superficie de 3.6 ha, est dédiée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif. L'aménagement du secteur prévoit spécifiquement de renforcer et compléter le réseau existant d'équipements structurants déjà présents à proximité, tels que le centre aquatique et l'hôpital. Le projet vise à garantir une continuité fonctionnelle et paysagère entre ces équipements structurants communaux et intercommunaux, tout en intégrant une liaison douce piétonne et cyclable pour faciliter leur accessibilité depuis les quartiers résidentiels voisins et depuis la gare, porte d'entrée ferroviaire majeure pour le territoire.

PAR RAPPORT A L'AXE 3 : CONFORTER LE RÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE DE LA CCPO EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE TOURISME ET D'AGRICULTURE

Objectif n°7 : Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique

Les OAP économiques imposent des principes de requalification paysagère et de mutualisation des espaces pour optimiser le foncier disponible et limiter l'artificialisation des sols. L'amélioration de la performance environnementale des zones d'activités est au cœur des orientations d'aménagement.

Exemple de secteur d'OAP :

OAP_1 « ZA Ehn 2 » à Krautergersheim encourage la mutualisation des espaces, la végétalisation renforcée des limites par haies bocagères, et prévoit une gestion écologique des eaux pluviales par infiltration directe, s'inscrivant pleinement dans les orientations de transition écologique du PADD.

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs

Les OAP commerciales visent à renforcer l'attractivité des centralités en évitant le mitage commercial périphérique et en favorisant le développement d'une offre de proximité. Elles encouragent la réhabilitation du bâti existant et l'amélioration des espaces publics pour soutenir le commerce local. En limitant l'installation de commerces en dehors des centralités, elles garantissent la vitalité des centres-bourgs tout en réduisant l'empreinte écologique des déplacements commerciaux.

Exemple de secteur d'OAP :
Ce secteur de 3,1 ha (I_OAP_4) prévoit l'implantation d'un village d'artisans en secteur central, pouvant accueillir des activités commerciales et artisanales, contribuant ainsi directement à la diversité commerciale et artisanale de proximité

Objectif n°9 : Affirmer le rôle touristique du territoire

Les OAP sectorielles intègrent des prescriptions visant à valoriser le patrimoine historique, paysager et viticole du territoire. Elles encouragent des aménagements qui renforcent l'offre touristique, tels que des sentiers de découverte, des équipements d'accueil et des itinéraires cyclables connectés aux sites emblématiques. En améliorant la qualité paysagère et en mettant en valeur les savoir-faire locaux, elles participent au développement d'un tourisme durable et respectueux de l'environnement.

Exemple de secteur d'OAP :
OAP_2 « Entrée de ville » à Bernardswiller : L'aménagement de cette zone comprend des éléments de signalétique patrimoniale et une requalification des espaces publics pour améliorer l'accueil des visiteurs et renforcer l'attractivité touristique du village.

Objectif n°10 : Accompagner les évolutions de l'activité agricole

Les OAP sectorielles contribuent indirectement à l'accompagnement de l'activité agricole en intégrant des principes de préservation des espaces agricoles et naturels, et en facilitant la proximité entre les pôles de vie et les zones agricoles. Certaines OAP favorisent également le développement de circuits courts et de la vente directe en intégrant des espaces dédiés aux producteurs locaux. D'autres OAP limitent l'urbanisation diffuse et garantissent la continuité

des espaces agricoles en imposant des transitions paysagères entre les zones urbanisées et les exploitations
Exemple de secteur d'OAP :

OAP_4 « Entrée de ville » à Innenheim : Cette OAP prévoit un espace dédié aux activités artisanales et commerciales, avec la possibilité d'accueillir des producteurs locaux pour la vente de leurs produits, soutenant ainsi l'économie agricole locale.-

PAR RAPPORT A L'AXE 4 : DIVERSIFIER L'ACCESSIBILITZ DU TERRITOIRE ET FAVORISER LES MOBILITES BAS CARBONE

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

Les OAP favorisent une organisation urbaine qui réduit la dépendance à la voiture individuelle en concentrant les nouveaux logements et activités à proximité des services et équipements. Elles imposent des principes d'urbanisation favorisant la mixité fonctionnelle et la densification des centralités pour limiter les déplacements contraints. Les cheminements piétons et cyclables sont systématiquement intégrés aux nouveaux projets d'aménagement pour assurer une continuité entre les pôles de vie.

Exemple de secteur d'OAP :
OAP_1 « Rives de l'Ehn » à Meistratzheim : Ce projet intègre un maillage interne de voies douces reliant les logements aux équipements du village et aux transports en commun, limitant ainsi les besoins en déplacements motorisés.

Objectif n°12 : Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins

Les OAP encouragent l'intermodalité en prévoyant des infrastructures adaptées au développement des mobilités douces et des transports collectifs. Elles incluent la création de pistes cyclables, d'aires de covoiturage et de connexions renforcées avec les réseaux de transports régionaux. Elles imposent également des exigences en matière de stationnement vélo dans les nouvelles opérations pour encourager leur usage au quotidien

Exemple de secteur d'OAP :
OAP_4 « Entrée de ville » à Innenheim :
Ce secteur comprend une aire de covoiturage en entrée de ville, connectée aux réseaux de mobilité douce et intégrée dans un aménagement paysager favorisant la transition urbaine et l'accessibilité aux transports.

1.5 La complémentarité des OAP avec le règlement

Les OAP sectorielles et le règlement du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Saint Odile (CCPO) jouent des rôles distincts mais complémentaires dans l'aménagement du territoire. Tandis que les OAP définissent des orientations d'aménagement visant à organiser de manière cohérente le développement des secteurs stratégiques, le règlement s'impose de manière prescriptive et juridiquement opposable aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité, tandis que le règlement impose une obligation de conformité.

En matière de programmation : les OAP définissent des principes de diversité résidentielle en précisant les types de logements attendus sur certains secteurs (logements aidés, logements intermédiaires ou collectifs). Le règlement, quant à lui, se limite à autoriser ou interdire des destinations et sous-destinations. Par exemple, dans les secteurs à urbaniser, le règlement autorise la destination « logement », tandis que l'OAP sectorielle peut préciser que le programme devra inclure un minimum de 30 % de logements aidés ou favoriser des typologies spécifiques adaptées au contexte local, telles que des logements intermédiaires et collectifs pour répondre aux besoins en logements diversifiés.

En matière d'optimisation du foncier : les OAP imposent une densité minimale afin de garantir une utilisation rationnelle du foncier et limiter l'étalement urbain. Le règlement permet la mise en œuvre de ces principes en précisant les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol, pour atteindre les objectifs de densification fixés par les OAP. Par exemple, dans le secteur B_OAP_1 « Rue de la Caverne » à Bernardswiller, l'OAP impose une densité brute minimale de 23 logements/ha (densité brute) , tandis que le règlement fixe des gabarits maximaux permettant une gradation du bâti en fonction des contraintes du site.

En matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP précisent le maillage viaire interne des nouveaux quartiers afin d'éviter les impasses et de garantir des connexions optimales aux voiries existantes. Le règlement vient compléter ces dispositions en imposant des largeurs minimales de voies, des prescriptions sur le stationnement. Par exemple, dans I_OAP_4 « Entrée de ville » à Innenheim, l'OAP impose une hiérarchisation des voies et l'intégration d'une aire de covoiturage, tandis que le règlement précise que «la largeur minimale pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de chaussée*, hors stationnement et circulation piétonne, doit être de 5.5 mètres pour les voies* à double-sens et 4 mètres pour les voies* à sens unique».

En matière d'intégration urbaine et architecturale : les OAP imposent des principes d'implantation, d'alignement et de volumétrie adaptés aux spécificités locales, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les tissus existants et les nouvelles opérations. Le règlement, quant à lui, traduit ces intentions sous forme de règles précises de hauteur, de gabarit autorisés. Par exemple, dans l'OAP « rue des hauts pâturages » à Obernai, l'OAP prévoit que les gabarits des constructions se limitent au maximum à « Rez-de-chaussée +2 niveaux». En zone 1AUc du règlement, Les constructions* et installations* peuvent avoir 3 niveaux maximum sans pouvoir dépasser une hauteur* maximale hors tout de 11 mètres.

En matière de préservation paysagère et environnementale : les OAP localisent et identifient les espaces verts, corridors écologiques et éléments paysagers majeurs, assurant ainsi leur intégration dans les projets d'aménagement. Le règlement précise ces orientations en imposant des prescriptions sur les essences végétales à privilégier, et des obligations en matière de perméabilité des sols. Par exemple, dans l'OAP « rue des Courlis » à Krautergersheim, l'OAP précise que ces aménagements devront faire écho aux écosystèmes en place (bords de cours d'eau, boisements humides), en favorisant des essences adaptées tout en assurant une zone tampon végétale avec les espaces bâtis (haies vives multistrates d'essences variées et locales puis jardins plantés). Le règlement impose une superficie des espaces verts* qui doit être au moins égale à 35% de la superficie de l'opération d'aménagement d'ensemble.

2 LES OAP THÉMATIQUES

2.1 L'OAP Trame Verte et Bleue

Les milieux naturels à fort intérêt écologique forment une grande partie du territoire (Collines calcaires du Bischenberg, le Bruch de l'Andlau,les milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaux vert de Meistratzheim, ou même le Ried du Drachsbach), ainsi que des grands corridors relativement fonctionnels (notamment l'Ehn, les corridors liées aux ripisylves, et à la grande faune, le long du Piémont Vosgien). Ces milieux présentent des enjeux à la fois locaux, régionaux et nationaux, qu'il est nécessaire de protéger.
Afin d'accompagner le règlement écrit et le document graphique pour la protection de cette Trame Verte et Bleue, la collectivité a mise en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur le sujet de la Trame Verte et Bleue, un enjeu transversal du territoire. Les OAP Thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
Cette OAP poursuit 5 objectifs principaux, à la fois écologiques, sociaux, paysagers et économiques :
> Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
> Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
> Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
> Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
> Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.
Elle encadre ainsi les grandes orientations et les mesures à prendre et à éviter lors de tous projets d'aménagement pouvant empiéter sur ces milieux.

Les orientations d'aménagement retenues

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de six grandes orientations qui sont les suivantes :

La préservation des sous-trames écologiques : il s'agit de préserver et de conforter les sous-trames qui constituent le paysage naturel du territoire : la trame boisée, la trame noire et la trame brune. Ces trames jouent un rôle déterminant dans la continuité des écosystèmes. Elles disposent d'une faune et d'une flore spécifiques et assurent la liaison entre différents milieux naturels. La trame noire vise à réduire la pollution lumineuse qui perturbe la biodiversité nocturne, tandis que la trame brune garantit la perméabilité des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et la vie des organismes souterrains.

Protéger la ressource en eau et la trame bleue : cette orientation vise à préserver, renforcer et, si nécessaire, restaurer les milieux aquatiques et humides ainsi que leurs fonctionnalités écologiques. Elle impose le maintien de la trame des fossés et des voies d'eau puis interdit toute artificialisation ou imperméabilisation aux abords des berges. La gestion du cycle de l'eau devra être prise en compte dans tous les projets d'aménagement et de construction afin d'éviter tout impact négatif sur le fonctionnement des milieux aquatiques.

Mettre en scène le réseau hydrographique : un cours d'eau ou un ruisseau, même peu visible, constitue un repère paysager structurant. Sa traversée ou sa présence dans le paysage peut revêtir une dimension symbolique et mérite une mise en valeur particulière. En plus de sa protection, l'OAP encourage une sensibilisation des riverains et des acteurs du territoire à l'importance du maillage hydrographique, à travers des aménagements pédagogiques et des dispositifs d'information.

Valoriser les espaces agro-viticoles : l'espace agro-naturel constitue la principale composante du territoire. Façonné par l'activité agricole et soumis à la pression urbaine, il offre des qualités paysagères riches qui varient selon le relief, la densité du réseau végétal et la covisibilité avec le bâti. Sur la communauté de communes, ces terrains sont majoritairement occupés par le vignoble, une monoculture qui demeure un pilier économique mais qui fait l'objet de

questionnements quant à sa résilience face aux changements climatiques. Il est essentiel d'accompagner l'adaptation de ces espaces agricoles en encourageant des pratiques agroécologiques et en assurant leur insertion harmonieuse dans le paysage.

Aménager durablement les espaces urbains et leurs lisière : l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux naturels fragilisent la biodiversité et accentuent les effets du changement climatique. L'OAP encourage une gestion durable des espaces urbains en favorisant la désimperméabilisation des surfaces, la végétalisation des espaces publics et privés, ainsi que l'intégration d'éléments paysagers permettant de reconnecter les continuités écologiques. Une attention particulière est portée à la requalification des lisières urbaines et des franges agricoles pour maintenir des transitions paysagères harmonieuses.

Intégrer la biodiversité dans les projets d'aménagement : l'intégration de la biodiversité en milieu urbain passe par des solutions concrètes : végétalisation des pieds de murs, plantations d'alignements d'arbres, création de haies multistrates et préservation des îlots de nature en ville. L'OAP impose également une attention accrue à la continuité écologique en limitant les clôtures imperméables à la faune et en favorisant des aménagements respectueux des cycles naturels. L'urbanisme doit ainsi composer avec le patrimoine naturel existant et garantir des espaces résilients face aux enjeux environnementaux actuels

La cohérence de l'OAP Thématique avec les orientations du PADD

En lien avec les éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique «Trame Verte et Bleue, Paysage et Biodiversité» s'organise de manière cohérente autour des axes et objectifs stratégiques du PADD. Cette cohérence se traduit par la mise en œuvre opérationnelle des orientations du PADD à travers l'OAP thématique.

En cohérence avec l'axe 1 du PADD : «préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel»

L'OAP traduit cet axe en actions concrètes visant à garantir la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que leur valorisation écologique et paysagère.
- **Orientation 1.1** : « Éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles». L'OAP intègre pleinement cet enjeu en structurant son action autour de la préservation et la restauration des continuités écologiques, notamment à travers la trame boisée, la trame bleue et la trame noire.
- **Orientation 1.2** : «Valoriser les milieux de nature d'intérêt local qui participent à la richesse et à l'identité du territoire». L'OAP s'inscrit dans cette dynamique en protégeant les ripisylves, haies, bocages et zones humides et en intégrant la nature en ville.
- **Orientation 1.3** : «S'appuyer sur la nature en ville sous toutes ses formes pour proposer un cadre de vie qualitatif et sain et améliorer la résilience du territoire». L'OAP favorise la désimperméabilisation des sols, la végétalisation des espaces publics et privés, et l'intégration de solutions d'adaptation au changement climatique (ex. trame brune, îlots de fraîcheur).

En cohérence avec l'axe 2 du PADD : «accompagner l'attractivité résidentielle du territoire»

L'OAP contribue à structurer un urbanisme durable et qualitatif qui favorise une meilleure insertion des espaces naturels et une gestion équilibrée de la densification urbaine.
Orientation 4.1 : «Conserver un équilibre dans les formes d'habitat en respect avec le tissu urbain existant»
L'OAP veille à ce que les nouveaux projets urbains s'intègrent dans leur environnement naturel en préservant les trames écologiques et paysagères.
Orientation 4.2 : «Diversifier le parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins»
L'OAP préconise la prise en compte du cadre naturel dans les projets résidentiels, en intégrant des espaces de biodiversité et en favorisant des solutions d'adaptation écologique (ex. clôtures perméables à la faune).
Orientation 5.2 : Développer un parc de logement toujours plus qualitatif. L'OAP impose des règles en faveur de

l'intégration paysagère et écologique des espaces bâtis, notamment par la végétalisation et la gestion différenciée des espaces verts urbains.

En cohérence avec l'axe 3 du PADD : «conforter le rôle majeur du territoire en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture»

L'OAP permet de structurer les espaces agricoles et viticoles tout en renforçant leur rôle écologique et paysager.
Orientation 10.1 : «Conforter la vocation agricole du territoire». L'OAP protège les espaces agricoles et leurs corridors écologiques tout en accompagnant les transitions vers une agriculture plus durable et en préservant la qualité paysagère des lisières agricoles.

Orientation 10.2 : «Valoriser et encadrer l'évolution des productions emblématiques du territoire»
L'OAP encourage des pratiques agricoles compatibles avec la biodiversité, comme l'agroforesterie, la préservation des haies et des alignements d'arbres.

Orientation 9.2 : «Valoriser les savoir-faire et les atouts du territoire»
L'OAP intègre les paysages viticoles et agricoles comme éléments structurants du territoire, renforçant ainsi leur rôle identitaire et touristique.

En cohérence avec l'axe 4 du PADD : «diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone»

L'OAP contribue à développer un aménagement du territoire plus sobre et résilient, limitant l'impact des infrastructures et favorisant des formes d'urbanisme adaptées aux enjeux environnementaux.

Orientation 11.1 : «Promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonctions urbaines». L'OAP propose un urbanisme favorisant les continuités écologiques et la nature en ville pour garantir une meilleure qualité de vie et réduire la fragmentation des milieux naturels.

Orientation 12.4 : «Encourager et valoriser les modes actifs à toutes les échelles». L'OAP recommande de végétaliser et ombrager les itinéraires piétons et cyclables pour favoriser des mobilités douces et améliorer le confort des déplacements.

La complémentarité avec le règlement

L'OAP thématique «Trame Verte et Bleue, paysage et biodiversité» est complémentaires aux différents outils mis en oeuvre dans le règlement. en cohérence avec le règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Cette complémentarité repose sur plusieurs axe fondamentaux qui garantissent l'intégration des objectifs de préservation et de valorisation des continuités écologiquesdans les règles d'urbanisme applicables.

Complémentarité avec les prescriptions du règlement

L'OAP fixe des principes d'aménagement globaux pour préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB), tout en intégrant ces enjeux dans les projets urbains et paysagers. Le règlement écrit apporte un cadre règlementaire contraignant au travers de prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire, notamment :

Article 9 – Insertion urbaine, paysagère et architecturale : obligation d'intégrer les caractéristiques écologiques et paysagères existantes dans les nouveaux projets;
Article 13 – Espaces libres, perméables ou paysagers : instauration d'un quota minimum d'espaces verts et de pleine terre dans chaque opération d'aménagement;
Bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques : Protection stricte des continuités écologiques.

Complémentarité avec les zones et prescriptions graphiques

L'OAP identifie les sous-trames écologiques et recommande leur préservation (trame boisée, trame noire, trame brune, trame bleue). Le règlement écrit intègre ces éléments dans des zones protégées et des prescriptions graphiques, notamment :
- en zones N (Naturelles) et A (Agricoles) : protection stricte des espaces à haute valeur écologique et interdiction de toute artificialisation non justifiée;
- Espaces Boisés Classés (EBC) : interdiction d'abattage et de défrichement sans autorisation.
- Zones humides et ripisylves : identification et mise en place de règles spécifiques pour préserver leur bon fonctionnement hydrologique.

Complémentarité avec les règles de gestion de l'eau et de la Trame Bleue

L'OAP préconise la préservation des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides pour garantir la continuité de la Trame Bleue et améliorer la résilience face aux changements climatiques. Le règlement écrit formalise ces recommandations notamment, au travers de :

- Article 6 – distances minimales aux cours d'eau : Obligation de maintenir un recul de construction pour limiter l'imperméabilisation.
- Article 17 – gestion des eaux pluviales : imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins d'infiltration);
- prescriptions graphiques – bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques : interdiction de l'urbanisation sur les rives pour préserver la biodiversité et limiter les risques d'inondation.

Complémentarité avec la réglementation sur l'urbanisation et la biodiversité

L'OAP insiste sur l'intégration de la biodiversité en milieu urbain et sur la limitation de l'artificialisation des sols.Le règlement écrit encadre ces enjeux, notamment par :

-Article 13 – Espaces verts et pleine terre : obligation de préserver un pourcentage minimal d'espaces végétalisés dans les nouvelles constructions;
-Article 12 – Clôtures : obligation d'installer des clôtures perméables à la petite faune pour éviter les coupures écologiques.
-Article 14 – Performance environnementale du projet : promotion de l'usage de toitures végétalisées et de techniques alternatives d'aménagement.

Complémentarité avec la préservation des espaces agricoles et viticoles

L'OAP valorise l'intégration des espaces agro-viticoles dans les continuités écologiques et prône des pratiques durables. Le règlement écrit assure la mise en œuvre de ces principes avec :

-Article 1 (Zones A) – Affectation des sols : protection stricte des espaces agricoles contre l'urbanisation diffuse
-Protection des haies et bocages (prescriptions graphiques) : obligation de maintien des haies agroécologiques, essentielles pour la biodiversité et la lutte contre l'érosion;

Complémentarité avec la gestion des lisières urbaines et naturelles

L'OAP prône un traitement soigné des interfaces entre zones urbanisées et espaces naturels pour éviter les ruptures brutales. Le règlement écrit intègre ces exigences, notamment dans les dispositisions règlementaires suivantes:

-Article 9 – Insertion paysagère : obligation de transitions douces entre ville et nature (ex. haies bocagères, alignements d'arbres).
-Interdiction de certaines typologies de construction en zones A et N: protection des espaces naturels contre l'étalement urbain;
- Prescription sur la préservation des jardins urbains : maintien des espaces verts en zone urbaine pour assurer une transition naturelle avec les espaces ouverts.

Complémentarité avec la gestion de la pollution lumineuse et la Trame Noire

L'OAP insiste sur la préservation de la Trame Noire en limitant la pollution lumineuse pour la faune nocturne. Le règlement écrit encadre notamment cet enjeu par les articles suivants :

- Article 9 – Insertion urbaine et paysagère : obligation de limiter l'impact lumineux des nouvelles constructions.
- Prescriptions spécifiques sur l'éclairage public (règlement graphique) : encouragement à utiliser des luminaires à spectre réduit et dirigés vers le sol.



L'OAP Trame Verte et Bleue a des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité. En effet, plusieurs orientations définissent les milieux et sous-trames à préserver, comme les mares, la trame des fossés, des petites voies d'eau et des ripisylves. Il est à noter qu'il n'y a pas d'orientation opposable demandant la préservation ou le maintien des réservoirs de biodiversité. Néanmoins, les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du territoire sont protégés par les prescriptions graphiques, et les secteurs Ai (inconstructibles pour le réservoir de biodiversité du Grand Hamster d'Alsace) et Nco.



Les orientations de cette OAP sont favorables au maintien de la ressource en eau. Elles éloignent l'urbanisation des zones inondables, des zones d'expansion des crues, des berges et du lit majeur des cours d'eau principaux et secondaires. De même, elle décline une gestion des eaux pluviales à la parcelle, respectueuse de la biodiversité et de la qualité de l'eau (surfaces perméables, maintien des bassins de rétention jusqu'au moment où ils auront un effet délétère sur l'infiltration des eaux pluviales, récupération des eaux de pluies en toiture ou bien une infiltration à l'aide de fossés ou de noues).







De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain et de la préservation de l'existant, limitant le ruissellement des eaux. Les orientations liées aux haies et les mesures compensatoires définies participent aux continuités entre les espaces verts, les jardins et les grands espaces naturels, favorable aux déplacements des espèces. Par ailleurs, l'intégration de cette végétation dans les espaces urbains et e bâti contribuent à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, suite aux épisodes caniculaires, et améliorent le confort thermique des habitants, dans les habitations et en dehors. Les espaces verts permettent une épuration de l'air et une séquestration de carbone participant à l'atténuation du changement climatique.

2.2 L'OAP «Intégration du bâti agricole»

Le territoire de la CCPO se situe à l'interface de deux unités paysagères :
- A l'Est, la Plaine d'Alsace, marquée par l'absence de relief, est occupée par les grandes cultures et des villages étendus.
- A l'Ouest, les collines du Piémont des Vosges, présentent un relief plus important, des communes à la morphologie traditionnelle plus resserrée et des espaces non-urbanisés se partageant entre vignes, forêts et prairies.

L'évolution de l'activité agricole, en tant qu'activité économique dynamique, nécessite des adaptations, voire des constructions nouvelles, parfois en dehors des enveloppes urbaines.

Le PLUi de la CCPO prend le parti d'ouvrir largement la constructibilité en zone agricole, celle-ci étant constructible sauf en présence d'enjeux environnementaux ou paysagers spécifiques (Trame verte et bleue, zones humides, secteurs protégés, AOC, entrées de villes, cônes de vues, ...).
Ce choix de soutenir l'activité agricole dans ses évolutions et son développement ne peut être soutenable que dans le cadre d'un engagement réciproque vers une prise en compte accrue des questions paysagères, patrimoniales, environnementales, de cadre de vie et de sobriété par les porteurs de projets.
Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise dans ce cadre à définir les grands principes permettant d'assurer l'intégration du bâti agricole dans le grand paysage et dans leur contexte immédiat à l'attention des porteurs de projets.

Les orientations d'aménagement retenues

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour des deux grandes unités paysagères et de six thèmes dans les orientations qui sont les suivantes :

> L'unité paysagère des communes du Piémont des Vosges. Cette unité paysagère est à l'interface entre les premières crêtes forestières des Vosges et la plaine d'Alsace. Ces espaces sont marqués par la culture de la vigne et une organisation et une architecture traditionnelle en cœur de bourgs. Il convient de préserver des éléments caractéristiques du territoire.

>L'unité paysagère des communes de plaine. Cette unité paysagère est marquée par une topographie plane et des étendues agricoles ponctuées de villages. Il s'agit de préserver l'identité des villages, les paysages agricoles ou urbains et de préserver les vues depuis et sur les espaces agricoles ouverts.

>Prise en compte du grand paysage. Il s'agit d'identifier les éléments paysagers remarquables et identitaires du territoire pour les mettre en valeur et les préserver dans chaque projet en prenant en compte la géomorphologie, la végétation et les constructions environnantes.

>S'adapter à la localisation d'implantation. En fonction du lieu d'implantation, il s'agit de s'intégrer au mieux au bâti existant en tenant compte de l'implantation, des modes de construction, de la trame végétale existante, des grands paysages et des axes de vues.

>S'adapter au terrain et à ses abords. Il s'agit, à partir des éléments d'organisation et de fonctionnement de l'exploitation de tenir compte des facteurs extérieurs (vents, soleil) et des vues, de maximiser l'intégration paysagère et de tenir compte de la topographie en adaptant les constructions et aménagements de manière à limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

>Le bâtiment. Les nouveaux projets de construction doivent valoriser une réflexion sur les dimensions, la place des ouvertures, les volumes, les matériaux, pour permettre l'édification d'un bâtiment plus harmonieux tout en conservant sa fonctionnalité.

>L'intégration des serres agricoles. Il s'agit d'orienter la construction de serres qui peuvent avoir un fort impact paysager en tenant compte de leur localisation, implantation, volumétrie et matérialité pour que ces constructions

ne fassent pas obstacle à la lecture des directions majeures données par le grand paysage et les constructions bâtis environnantes.

>Le traitement végétal. En complément des règles du PLUi, les projets de plantation feront l'objet d'une réflexion particulière prenant en compte le contexte local et les objectifs recherchés pour implanter au mieux la végétation. Le traitement végétal de chaque projet doit contribuer à l'intégration paysagère des constructions et être pensé comme une composante du projet au même titre que les bâtiments ou aménagements.

La cohérence de l'OAP Thématique avec les orientations du PADD

En cohérence avec l'axe 1 du PADD : « préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel »

L'OAP thématique sur l'intégration du bâti agricole vise à encadrer l'implantation des constructions agricoles afin de limiter leur impact paysager et préserver la cohérence des paysages agricoles et naturels du territoire. Cet objectif répond directement à l'orientation 1.1 : « éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles ». En effet, l'OAP :
-privilégie l'intégration du bâti au sein des structures paysagères existantes (haies, bosquets, reliefs) pour réduire les impacts visuels ;
-protège les terres agricoles de qualité en limitant la dispersion des constructions et en encourageant le regroupement du bâti ;
-prend en compte les continuités écologiques dans l'implantation des bâtiments agricoles.

De plus, l'OAP encourage la prise en compte des grandes perspectives paysagères et des cônes de vue, en cohérence avec l'orientation 3.1 : « valoriser et assurer la lisibilité des grands paysages, points d'entrée pour la lecture et la découverte du territoire ». Elle vise à préserver les paysages viticoles et agricoles emblématiques du Piémont des Vosges et de la Plaine d'Alsace, en intégrant le relief et les structures naturelles dans le positionnement des nouvelles constructions.

En cohérence avec l'axe 2 du PADD : « accompagner l'attractivité résidentielle du territoire »

Même si l'OAP concerne principalement le bâti agricole, elle participe indirectement à la qualité du cadre de vie des habitants en garantissant une meilleure intégration des constructions agricoles dans leur environnement. Cette approche est alignée avec l'orientation 3.2 : « soigner la qualité des trames urbaines tout en préservant et mettant en valeur le caractère alsacien traditionnel des architectures », en :
- préservant le caractère rural des villages et leur relation harmonieuse avec le paysage environnant ;
- s'inspirant des formes et matériaux traditionnels pour garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant.

Par ailleurs, la prise en compte des perspectives visuelles et des entrées de villages permet de maintenir un cadre de vie qualitatif pour les habitants du territoire, en accord avec l'orientation 3.3 : « conserver un territoire à taille humaine et faire des espaces publics des lieux de rencontre qualitatifs ».

En cohérence avec l'axe 3 du PADD : « conforter le rôle majeur du territoire de la CCPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture »

L'OAP accompagne les évolutions du monde agricole tout en garantissant une meilleure insertion des constructions dans le territoire. Elle s'inscrit pleinement dans l'orientation 10.1 : « conforter la vocation agricole du territoire », en :
-assurant une constructibilité adaptée aux besoins des exploitations agricoles sans compromettre la qualité des paysages ;
-encadrant les implantations de manière à éviter le mitage et préserver les surfaces cultivables ;

-encourageant la qualité architecturale des bâtiments agricoles pour renforcer l'identité du territoire.

L'OAP prend également en compte les enjeux de modernisation et de transition énergétique des exploitations, en cohérence avec l'orientation 10.2 : « valoriser et encadrer l'évolution des productions emblématiques du territoire ». Elle permet notamment l'intégration des énergies renouvelables sur les bâtiments agricoles (photovoltaïque, méthanisation) tout en veillant à une insertion respectueuse du cadre paysager. Enfin, en favorisant l'adaptation du bâti agricole aux nouvelles pratiques et en accompagnant les mutations agricoles vers des modèles plus résilients, l'OAP répond aux enjeux de l'orientation 10.3 : « permettre et encourager le développement d'une agriculture plus durable, de proximité, diversifiée et nourricière ».

En cohérence avec l'axe 4 du PADD : « diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone »

Bien que l'OAP thématique sur l'intégration du bâti agricole traite principalement de l'implantation et de l'intégration paysagère des constructions agricoles, elle prend en compte les enjeux d'accessibilité et de mobilité liés à l'évolution des exploitations. Elle contribue ainsi indirectement à plusieurs orientations de l'axe 4 du PADD.

Tout d'abord, l'OAP préconise d'implanter les bâtiments agricoles à proximité des exploitations existantes et du réseau de circulation structurant, afin de limiter la dispersion du bâti et d'optimiser les déplacements. Cette approche s'inscrit dans l'orientation 11.1 : « promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonctions urbaines », en favorisant la concentration des infrastructures agricoles pour réduire les trajets quotidiens des exploitants et limiter l'impact des flux liés aux activités agricoles sur le réseau routier.

Ensuite, en recommandant une implantation privilégiée du bâti agricole en continuité avec les zones bâties, l'OAP permet d'éviter la multiplication des accès aux parcelles agricoles, ce qui rejoint l'orientation 11.2 : « favoriser le développement urbain et les fonctions de centralité en priorité à proximité des transports en commun ». En limitant l'éloignement des bâtiments agricoles, elle participe à la réduction des distances parcourues par les exploitants et facilite l'organisation des flux agricoles.

Par ailleurs, l'OAP intègre des prescriptions sur les accès et les circulations internes aux exploitations, notamment en :
- favorisant des tracés adaptés au relief pour minimiser les impacts sur le terrain et l'imperméabilisation des sols ;
- veillant à la bonne intégration des voies d'accès et aires de manœuvre pour éviter une artificialisation excessive.

Ces éléments contribuent à l'orientation 12.1 : « optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé », en limitant l'impact du trafic agricole sur les voies publiques et en encourageant une gestion rationnelle des déplacements au sein des exploitations.

La complémentarité avec le règlement

Complémentarité avec la réglementation sur l'urbanisation et la biodiversité

L'OAP thématique sur l'intégration du bâti agricole et le règlement écrit du PLUi-H se rejoignent sur plusieurs points concernant la préservation des paysages et de la biodiversité. En effet, l'article 13 relatif aux espaces libres, perméables ou paysagers du règlement prévoit des obligations de plantation et de maintien des trames paysagères en zone agricole, ce qui est en parfaite adéquation avec les prescriptions de l'OAP qui encourage l'accompagnement végétal des constructions pour atténuer leur impact paysager. L'OAP insiste sur l'insertion des bâtiments en fonction des structures paysagères existantes (haies, bosquets, talus), ce qui rejoint les prescriptions générales du règlement qui imposent une adaptation au relief naturel et limitent les mouvements de terrain excessifs.
Enfin, la complémentarité avec l'article 14 relatif à la «performance énergétique» du projet se retrouve dans l'encouragement à intégrer des dispositifs d'énergies renouvelables, sous réserve qu'ils soient bien intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Complémentarité avec la réglementation sur l'implantation et la volumétrie des constructions agricoles

L'OAP fixe des principes généraux d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage, qui sont renforcés par les dispositions précises du règlement écrit. L'article 4 relatif à l'mplantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies impose des distances minimales pour éviter un mitage excessif et préserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage. De même, l'article 5 relatif à l' implantation des constructions par rapport aux limites séparatives garantit une organisation cohérente du bâti agricole en imposant des distances minimales entre bâtiments.

L'OAP prévoit une intégration paysagère des bâtiments à travers des orientations sur l'échelle des volumes et leur disposition dans l'espace. Cette approche est en adéquation avec l'article 8 relatif à la hauteur des constructions, qui limite la hauteur du bâti agricole pour éviter une rupture trop forte avec le paysage environnant.

Complémentarité avec la réglementation sur l'architecture et l'intégration paysagère

L'OAP prône l'utilisation de matériaux et de teintes en cohérence avec l'architecture locale, ce qui rejoint les exigences de l'article 10 relatif aux caractéristiques architecturales des façades, murs et ouvertures en façade qui impose un soin particulier au choix des matériaux et aux teintes pour garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement.
De plus, l'article 11 relatif aux toitures exige des pentes de toit cohérentes avec le bâti agricole traditionnel, ce qui est en phase avec l'OAP qui encourage des toitures à forte pente et l'utilisation de teintes sobres pour éviter un impact visuel trop marqué.

Complémentarité avec la réglementation sur les équipements et les accès

L'OAP insiste sur l'importance de regrouper le bâti agricole et de minimiser la création de nouvelles voies d'accès pour limiter l'artificialisation des sols. Cette approche est confortée par l'article 16 relatif à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public, qui encadre strictement l'implantation des accès pour éviter la prolifération de voiries inutiles et limiter l'imperméabilisation des sols. De même, l'article 15 relatif au stationnement impose que les aires de manœuvre et de stationnement ne soient pas visibles depuis les axes principaux, ce qui rejoint les recommandations de l'OAP sur l'accompagnement paysager des espaces fonctionnels liés à l'activité agricole.

En outre, l'OAP soutient la poursuite des politiques locales en faveur du vélo, notamment dans le cadre du Plan Vélo d'Obernai, en améliorant les infrastructures existantes et en développant des actions de sensibilisation pour encourager la pratique du vélo au quotidien.

L'OAP Intégration du bâti agricole a des incidences positives sur le paysage, le patrimoine bâti et les milieux naturels.

En effet, elle met un appui sur l'adaptation des mesures et des règles en fonction des deux grandes entités paysagères (la plaine et le piémont des Vosges) et les différentes caractéristiques architecturales (teintes, matériaux, toits, clôtures...) de chaque secteur, assurant un maintien de l'identité patrimoniale distincte des deux unités paysagères. Les dispositions relatives à l'orientation des nouvelles constructions et des serres permet un paysage harmonieux.

Au delà de l'aspect extérieur, cette OAP propose des orientations liées aux circulations (voies motorisées, chemins d'accès et eaux de ruissellement) permettant d'assurer des voiries adaptées au relief, et une pente suffisante pour limiter l'érosion des sols et une bonne évacuation des eaux de

ruissellement. Pour les implantations sur le Piémont, les terrassements seront à éviter, en privilégiant les bâtis sur deux niveaux ou deux demi-niveaux, réduisant le déblai/remblai des sols, une consommation d'espaces plus élevée que nécessaire et une meilleure intégration paysagère des bâtis.

Cette OAP encadre le développement des énergies renouvelables, afin de limiter leur incidence négative sur le paysage et le patrimoine bâti. L'interdiction des installations photovoltaïques sur les anciens bâtis de qualité renforce cette protection du patrimoine bâti.

Les milieux naturels et la biodiversité sont préservés dans l'OAP Intégration du bâti agricole grâce aux orientations sur l'accompagnement végétal du bâti, les clôtures perméables et les plantations demandées pour l'intégration paysagère. Les essences demandées sont les espèces spontanées et locales, qui sont plus résilientes au climat local, réduisant le besoin de traitement sanitaire, l'arrivée d'espèces envahissantes et participent aux continuités écologiques du territoire.

Le territoire de la CCPO se situe à proximité de la métropole strasbourgeoise ainsi que d'autres pôles d'emplois tels que Sélestat et Molsheim. Au-delà de ces zones d'emplois, la CCPO est dotée d'un accès facilité à l'autoroute en direction de Strasbourg et de Mulhouse, ce qui favorise les déplacements vers ces villes et l'accès aux principaux axes de communication pour les livraisons des entreprises. La mobilité du quotidien dans le territoire est fortement marquée par l'usage de la voiture. Pour autant, la CCPO est engagée dans le développement de solutions de mobilité durable via des aménagements qui favorisent l'usage des modes doux comme le vélo (notamment la voie verte permet de rejoindre Bischoffsheim, au nord d'Obernai). Enfin, la commune d'Innenheim, limitrophe avec l'eurométropole strasbourgeoise bénéficie d'une connexion vers le réseau de pistes cyclables à haut niveau de service via la ligne 6 (itinéraire Strasbourg-Blaesheim). Le réseau de transport en commun de la ville d'Obernai (Pass'O) assure également un service de desserte dans la commune, comme le réseau régional de car FLUO.
Cette OAP vise à donner des orientations d'aménagements pour consolider et pérenniser les efforts déjà réaliser de construire un système de mobilité accessible et durable.

Les orientations d'aménagement retenues

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour des trois orientations qui sont les suivantes :
>**Adapter la réseau viaire aux besoins actuels et futurs des déplacements routiers** en clarifiant la hiérarchie du réseau viaire et en organisant la voirie. Il s'agit de clarifier la lisibilité du réseau viaire par l'application de principes spécifiques à chaque niveau de voirie et d'organiser la voirie en fonction de son profil de voirie et de sa position dans le réseau.

>Développer les modes actifs en confortant le maillage du territoire, en encourageant les modes actifs sur les courtes distances et en intégrant les transport collectifs et le covoiturage dans les pratiques du quotidien.

>Veiller à l'accessibilité et à la sécurité pour tous. Il s'agit de garantir la mixité fonctionnelle et l'inclusitivité des espaces, de proposer une offre de stationnement adaptée et qualitative.

La cohérence de l'OAP Thématique avec les orientations du PADD

En cohérence avec l'axe 1 du PADD : « Préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel »

L'OAP, en encourageant la réduction de l'usage de la voiture et en favorisant les mobilités douces, participe activement à la préservation de l'environnement et à la limitation de l'empreinte carbone des déplacements, ce qui correspond à l'»orientation 2.1 : Développer un urbanisme sobre et durable». Les aménagements prévus prennent en compte la réduction de l'imperméabilisation des sols et l'intégration paysagère des infrastructures de transport, en adéquation avec l'»orientation 1.1 : Éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles».

De plus, l'intégration de dispositifs de revégétalisation et d'aménagements paysagers dans les infrastructures de mobilité favorise une meilleure adaptation aux enjeux climatiques, en ligne avec l'»orientation 2.3 : Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances». L'OAP prévoit également des mesures pour atténuer les nuisances sonores et atmosphériques liées aux flux de circulation.

En cohérence avec l'axe 2 du PADD : « Accompagner l'attractivité résidentielle du territoire »

Un réseau de mobilités structuré et diversifié constitue un levier essentiel pour renforcer l'attractivité résidentielle du territoire. L'OAP contribue ainsi à l'»orientation 6.1 : Assurer l'organisation et la répartition des équipements au sein des six communes pour répondre à l'ensemble des besoins» en garantissant une accessibilité optimale aux services et aux équipements à travers une offre de mobilités adaptées.

Par ailleurs, en améliorant la connexion des quartiers résidentiels avec les pôles d'emplois et de services, l'OAP répond aux enjeux de proximité et de qualité de vie prônés par l'»orientation 4.1 : Conserver un équilibre dans les formes d'habitat en respect avec le tissu urbain existant». Les infrastructures de mobilité proposées permettent également d'accompagner le vieillissement de la population en garantissant une accessibilité universelle aux déplacements, conformément à l'»orientation 4.3 : Conforter la mixité générationnelle des quartiers en accompagnant le vieillissement de la population et le renouvellement générationnel».

En cohérence avec l'axe 3 du PADD : « Conforter le rôle majeur du territoire de la CCPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture »

L'amélioration de la desserte des zones d'activités et des pôles touristiques par des infrastructures de transport efficaces et diversifiées permet de soutenir le développement économique du territoire, en cohérence avec l'»orientation 7.1 : Optimiser et préserver le foncier économique existant». L'OAP prévoit notamment une meilleure connexion des entreprises aux axes de transport structurants et une optimisation des flux logistiques.

En facilitant l'accessibilité des sites touristiques par des modes de transport durables, l'OAP contribue également à l'»orientation 9.1 : Conforter le rôle majeur du territoire au sein de l'espace touristique alsacien». Enfin, en intégrant les besoins de déplacements des engins agricoles et en préservant la praticabilité des chemins ruraux, l'OAP répond à l'»orientation 10.1 : Conforter la vocation agricole du territoire».

En cohérence avec l'axe 4 du PADD : « Diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone »

L'OAP Mobilité s'inscrit pleinement dans les objectifs de l'axe 4 du PADD, qui vise à réduire les besoins en déplacements motorisés et à favoriser des alternatives durables à la voiture individuelle. Elle propose une organisation des infrastructures et des services de mobilité en adéquation avec les différentes orientations de cet axe.

L'OAP Mobilité encourage un aménagement du territoire qui limite les déplacements contraints en favorisant la mixité fonctionnelle, ce qui est directement en lien avec l'»orientation 11.1 : Promouvoir la vie dans la proximité et la mixité des fonctions urbaines». Elle prône un développement urbain structuré autour des pôles de centralité pour rapprocher habitat, emploi et services ; des connexions renforcées entre les quartiers résidentiels et les zones d'activité pour réduire la dépendance à la voiture individuelle ; des aménagements facilitant l'accessibilité des commerces et équipements à pied ou à vélo.

Par ailleurs, en veillant à ce que les nouvelles opérations d'aménagement soient connectées aux réseaux de transport en commun et de mobilités actives, l'OAP Mobilité répond également à l'»orientation 11.2 : Favoriser le développement urbain et les fonctions de centralité en priorité à proximité des transports en commun». Elle propose notamment d'adapter la hiérarchie du réseau viaire pour garantir une meilleure articulation entre les zones urbanisées et les infrastructures de transport.

L'OAP structure un réseau multimodal qui intègre une diversité de solutions pour limiter l'usage de la voiture individuelle, ce qui répond directement aux enjeux de l'»orientation 12.1 : Optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé». Parmi les actions prévues : la mise en place de mesures d'apaisement du trafic en cœur de bourg pour améliorer la qualité de vie ; la requalification de certaines voies pour mieux hiérarchiser les flux et assurer la sécurité de tous les usagers, notamment les piétons et cyclistes.

L'accent mis sur le développement de l'intermodalité et des mobilités douces s'inscrit en cohérence avec l'»orientation 12.2 : Promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et favoriser l'intermodalité». L'OAP Mobilité prévoit notamment :
- le renforcement de l'offre de transports collectifs à travers une meilleure desserte et des aménagements dédiés (abribus, zones d'intermodalité) ;
-la création et l'amélioration d'aires de covoiturage stratégiques ;
- le développement de stationnements sécurisés pour les vélos à proximité des arrêts de bus et de la gare.

De plus, en consolidant la place de la gare d'Obernai en tant que pôle multimodal majeur du territoire, l'OAP apporte une réponse concrète à l'»orientation 12.3 : Valoriser la gare d'Obernai en tant que site multimodal et porte d'entrée du territoire». Il s'agit notamment de :
- faciliter l'accès à la gare pour les piétons et les cyclistes grâce à des cheminements sécurisés ;
- améliorer les infrastructures de stationnement pour les vélos et les voitures électriques ;
- renforcer les liaisons entre la gare et les autres pôles de mobilité (bus, covoiturage).

Cette OAP ntègre de nombreuses actions en faveur des mobilités douces, en cohérence avec l'»orientation 12.4 : Encourager et valoriser les modes actifs à toutes les échelles». Elle prévoit notamment :
-le renforcement du maillage cyclable intercommunal pour assurer des itinéraires continus et sécurisés ;
-la sécurisation des cheminements piétons, en particulier aux abords des écoles, des équipements publics et des zones commerciales ;
-la création de connexions douces entre les communes et vers les infrastructures de transports collectifs.

La complémentarité avec le règlement

Complémentarité avec la réglementation sur la hiérarchisation et l'organisation du réseau viaire

L'OAP mobilités vise à clarifier la hiérarchie du réseau viaire en définissant les différentes catégories de voies et leur rôle dans le maillage territorial. Cette approche trouve un écho dans l'article 16 du règlement écrit, qui encadre la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès aux voies ouvertes au public. En précisant les exigences de largeur et de fonctionnalité des voiries, le règlement assure la mise en œuvre des orientations de l'OAP, notamment pour canaliser les flux et sécuriser les déplacements.

Complémentarité avec la réglementation sur les modes actifs

L'OAP encourage le développement des modes actifs en préconisant un maillage continu et lisible des cheminements cyclables et piétons. Ces dispositions sont en phase avec l'article 16 du règlement qui impose l'aménagement de cheminements adaptés aux modes doux lors de nouvelles opérations d'urbanisation. L'OAP va plus loin en insistant sur l'accessibilité et la lisibilité des itinéraires cyclables et piétons, ce qui renforce la cohérence du document réglementaire.

Complémentarité avec la réglementation sur l'accessibilité et la sécurité

L'OAP met un accent particulier sur l'accessibilité pour tous, en intégrant des aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite et en favorisant la continuité des cheminements. Ces orientations trouvent un prolongement règlementaire dans l'article 16 du règlement qui impose des règles précises pour la mise en accessibilité des espaces publics et des voiries. Le règlement impose notamment des dimensions minimales pour les trottoirs et prévoit des

mesures de sécurité pour limiter les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement.

Complémentarité avec la réglementation sur le stationnement

L'OAP insiste sur la nécessité de gérer efficacement l'offre de stationnement en favorisant la mutualisation et en limitant l'imperméabilisation des sols. Ces orientations sont reprises et renforcées par l'article 15 du règlement, qui fixe des exigences en matière de nombre de places de stationnement et impose l'intégration paysagère des parkings. L'OAP apporte des précisions sur la localisation stratégique des espaces de stationnement, notamment en lien avec les pôles d'intermodalité, ce qui complète les exigences du règlement.

Les incidences de l'OAP sur l'environnement



L'OAP Mobilités a des incidences positives sur la santé, la qualité de l'air, le changement climatique et les nuisances.

Cette OAP définit les dispositions générales, déclinées plus spécifiquement dans les secteurs de projet, applicables à tous les projets de voiries, même hors secteur OAP.



Les orientations demandent une sécurisation des voies cyclables et piétonnes (revêtements différents, séparateurs), ainsi qu'un maillage de ces voies actives entre les quartiers résidentiels et les services, limitant le besoin de la voiture, encourageant l'activité physique des habitants et réduisant leur exposition aux nuisances. En garantissant une mixité fonctionnelle et un aménagement inclusif, cette OAP a des incidences positives sur la qualité de vie des habitants, et propose des déplacements accessibles à tous les profils.

Par ailleurs, l'organisation des transports autour de la gare d'Obernai et la facilitation de l'accès à l'information autour des transports en commun proposent des alternatives aux voitures pour les voyages plus longs.





L'intégration de linéaires végétalisés dans tous les profils de voies et de desserte ainsi que la perméabilité (dans la mesure du possible) des espaces de stationnement assurent une capacité d'infiltration des eaux pluviales, de séquestration de carbone et permet de «rafraîchir» les espaces urbains suite aux épisodes caniculaires. Ces mesures favorisent la biodiversité dans les espaces urbanisés, augmentant la capacité de déplacements de la petite faune, et autres espèces urbanophiles.



La mutualisation des espaces de stationnement et la mise en place de stationnement à durée limitée permettent de réduire les déplacements courts entre les services, réduisant les nuisances et la pollution de l'air, ainsi que la consommation d'espaces supplémentaire.

Le territoire de la CCPO s'est dotée d'une stratégie ambitieuse en matière de développement économique pour améliorer l'accueil des entreprises et leur accompagnement dans la transition écologique et énergétique.
Avec près de la moitié des emplois situés en zone d'activités, le foncier économique est un élément clé pour le territoire et l'image renvoyée par ces zones constitue un enjeu fort.
Ainsi, la qualité de ces zones doit être la vitrine de la stratégie de la CCPO, orientée résolument vers la transition énergétique et écologique. Les enjeux d'innovation, de durabilité et de limitation des impacts y sont également directement liés.

Les orientations d'aménagement retenues

>Mutualisation des espaces
Un des principaux enjeux des zones d'activités est de rationaliser les espaces de services et de limiter l'artificialisation des sols. Afin de répondre à cet enjeu, certains de ces espaces, notamment viaires, peuvent être mutualisés entre les entreprises, et cela autant que possible.
Les espaces de stationnement des véhicules légers sont particulièrement concernés. Sans limiter pour autant le nombre de places, cela permet de limiter les surfaces dédiées, plutôt que de les multiplier, et de faciliter leur intégration paysagère, en prévoyant des aménagements d'ensemble et qualitatifs.

>Penser l'aménagement comme un projet de paysage
Penser le projet d'une zone d'activités économiques comme un projet de paysage, afin de ne pas mettre de côté les caractéristiques paysagères et écologiques du site.. Il s'agit de les considérer comme des qualités à valoriser. Pour cela, la prise en compte de la structure paysagère existante est essentielle. Le traitement paysager et arboré des espaces de transitions doit être riche et soigneusement conçu, et ne pas consister seulement en l'aménagement de surfaces enherbées. À l'intérieur, il s'agit d'organiser les zones autour d'un réseau paysager inspiré par les lieux. À l'extérieur, il s'agit de créer une ossature boisée en lisière de la zone d'activités.

>Harmonisation des aménagements et du mobilier
Il s'agit d'harmoniser :
- La signalétique : Afin d'harmoniser les différents dispositifs de signalétique à l'échelle de la zone d'activités, ceux-ci seront préférentiellement homogènes. Cela permet par ailleurs de valoriser l'entrée du site.
- Les clôtures et limites. Le traitement des clôtures sera préférentiellement homogène et le marquage végétal des limites est à prioriser (voir pages suivantes concernant les clôtures).
- Le paysage. L'objectif est aussi d'harmoniser le traitement paysager des parcelles à l'échelle de la ZAE, notamment en encourageant la réutilisation des motifs paysagers existants (haies, murets, palette végétale, etc.).

>Voiries
Veiller au dimensionnement raisonné de la structure routière, notamment dans les zones les plus rurales. Tout en restant suffisamment adaptée à la circulation des zones d'activités, la typologie des voiries peut s'inscrire dans celle des voiries existantes aux abords de la zone d'activités. Aussi, l'inscription des voiries dans le relief participe à une meilleure intégration et structure la zone en fonction de la topographie.

> Intégration des modes doux
La continuité et la qualité des cheminements piétons et cyclistes doivent être assurée au sein de la zone d'activités et en connexion avec le reste du territoire. Bien que les véhicules motorisés soient prédominants, le confort et la sécurisation des mobilités douces ne doivent pas être mis de côté. Cela participe, par ailleurs, à favoriser leur usage. L'aménagement de contre-allées végétalisées et destinées aux piétons est encouragée.

>Gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés au projet et à son traitement paysager.
Les espaces laissés libres dans l'espace public doivent pouvoir accueillir des dispositifs naturels, de type noues paysagères, fossés plantés, mares, etc. L'infiltration des eaux pluviales est ainsi favorable aux milieux naturels, notamment aux abords d'éventuelles zones humides.

>Implantation et perception depuis l'espace public

> Implantation depuis la rue. Les constructions s'implantent en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Cette relation entre le bâtiment et l'espace public doit être étudiée finement, car elle participe à la cohérence et à l'organisation urbaines de la zone d'activités. L'implantation doit se réfléchir de manière globale.

La cohérence de l'OAP Thématique avec les orientations du PADD

En cohérence avec l'axe 1 du PADD : « préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel »

L'OAP thématique s'inscrit dans les principes de cet axe en intégrant pleinement les enjeux de préservation du paysage et de réduction des impacts environnementaux des zones d'activités économiques. La volonté de requalifier les zones d'activités existantes et d'encadrer l'extension des zones d'activités existantes et la création de nouvelles, s'aligne avec l'orientation 1.1 du PADD, qui vise à « éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles ». La mise en place de principes d'aménagement favorisant l'intégration paysagère et environnementale des espaces économiques contribue également à l'orientation 3.1 du PADD, qui entend « valoriser et assurer la lisibilité des grands paysages ».

De plus, les prescriptions de l'OAP en matière de gestion des eaux pluviales, d'intégration des espaces végétalisés et de limitation de l'artificialisation des sols répondent directement à l'orientation 2.2 du PADD, qui préconise de « ménager les ressources en eau du territoire ». L'introduction de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux de pluie (noues, fossés plantés) et la limitation de l'imperméabilisation des surfaces est une déclinaison opérationnelle de cette orientation.

En cohérence avec l'axe 2 du PADD : « accompagner l'attractivité résidentielle du territoire »

L'OAP thématique « qualité des espaces économiques » contribue indirectement aux objectifs de l'axe 2 du PADD en renforçant l'attractivité du territoire pour les résidents et les actifs. La qualité du cadre de vie ne se limite pas aux espaces résidentiels, mais englobe également les espaces économiques, qui jouent un rôle dans l'image du territoire et dans l'équilibre entre emploi et habitat.
La requalification des zones d'activités, notamment en intégrant des aménagements paysagers soignés et en limitant les nuisances (bruit, pollution visuelle), permet de maintenir un cadre de vie agréable à proximité des secteurs résidentiels. Cet aspect s'inscrit dans l'orientation 4.1, qui vise à « conserver un équilibre dans les formes d'habitat en respect avec le tissu urbain existant ». Une meilleure intégration des espaces économiques dans le paysage et l'environnement urbain contribue à éviter les conflits d'usages et à préserver la qualité de vie des riverains.

L'OAP met l'accent sur l'insertion paysagère des zones économiques et la limitation de leur artificialisation, ce qui est cohérent avec l'orientation 5.2 du PADD, qui vise à « développer un parc de logement toujours plus qualitatif ». En réduisant les impacts des parcs d'activités sur leur environnement proche, l'OAP garantit une meilleure cohabitation entre espaces économiques et résidentiels, favorisant ainsi un cadre de vie équilibré.

L'amélioration de la qualité des zones d'activités participe également à la structuration du territoire en termes d'équipements et de services. L'orientation 6.1 du PADD, qui prévoit « l'organisation et la répartition des équipements au sein des six communes pour répondre à l'ensemble des besoins », est en lien avec l'OAP dans la mesure où celle-

ci encourage la mutualisation des espaces (stationnements, voiries, espaces paysagers), optimisant ainsi l'usage des infrastructures existantes.

En cohérence avec l'axe 3 du PADD : « conforter le rôle majeur du territoire de la CCPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture »

L'OAP thématique vise à améliorer la qualité des espaces économiques tout en accompagnant leur adaptation aux enjeux de transition écologique et énergétique. Elle est en adéquation avec l'objectif 7 du PADD qui consiste à « soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique ». Plus spécifiquement, elle répond à l'orientation 7.1, qui préconise d'« optimiser et préserver le foncier économique existant », en mettant l'accent sur la densification et la rationalisation de l'usage des espaces de production.

L'OAP insiste également sur la nécessité de faire des zones d'activités des modèles en matière d'aménagement durable, ce qui correspond directement à l'orientation 7.2 du PADD : « faire des zones d'activités un exemple en matière de qualité environnementale, paysagère et d'usage ». La prise en compte de l'intégration paysagère, la mutualisation des espaces et l'amélioration des accès en modes doux participent à la qualité environnementale et fonctionnelle des zones économiques.

En cohérence avec l'axe 4 du PADD : « diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone »

L'OAP met en avant l'importance d'une meilleure accessibilité des zones d'activités économiques, notamment par le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle. Elle encourage l'intégration de cheminements piétons et cyclables et la mutualisation des espaces de stationnement, ce qui rejoint les orientations 12.2 et 12.4 du PADD, qui visent respectivement à « promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et favoriser l'intermodalité » et à « encourager et valoriser les modes actifs à toutes les échelles ». Par ailleurs, l'attention portée à l'organisation des voiries au sein des parcs d'activités pour limiter leur surdimensionnement est en accord avec l'orientation 12.1 du PADD, qui prône « l'optimisation des aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé »

La complémentarité avec le règlement

Complémentarité avec la réglementation sur l'implantation des constructions

L'OAP prône une implantation réfléchie des bâtiments dans les zones d'activités en tenant compte des covisibilités et de l'impact sur le paysage. Elle recommande un retrait adapté en fonction du type de voie et une intégration paysagère soignée des espaces de transition. Cette orientation est en adéquation avec l'article 4 et 5 du règlement écrit, qui imposent des distances minimales d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pour structurer l'espace urbain et limiter les nuisances visuelles.

Complémentarité avec la réglementation sur la volumétrie et l'intégration paysagère

L'OAP insiste sur des formes bâties simples et adaptées au relief, afin de limiter l'impact visuel des bâtiments économiques et leur insertion harmonieuse dans le paysage. Elle encourage aussi l'implantation d'espaces boisés en lisière des zones d'activités. Ces prescriptions rejoignent celles de l'article 8 du règlement, qui impose des hauteurs maximales aux constructions en fonction de leur contexte urbain et paysager, afin d'assurer une transition douce avec les espaces avoisinants.

Complémentarité avec la réglementation sur les aménagements extérieurs et les clôtures

L'OAP met en avant la nécessité d'un traitement paysager soigné des espaces de transition, avec la mise en place

de haies, d'alignements d'arbres et de fossés végétalisés. Elle recommande également de mutualiser les espaces de stationnement et de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces orientations sont en adéquation avec l'article 13 du règlement, qui impose des espaces libres paysagers et des surfaces perméables pour préserver l'infiltration des eaux pluviales.

Complémentarité avec la réglementation sur la signalétique et les espaces techniques

L'OAP cherche à harmoniser la signalétique des zones d'activités afin d'éviter la surenchère commerciale et garantir une cohérence d'ensemble. Elle recommande également de masquer les espaces techniques et de relocaliser les zones de stockage en arrière-plan ou derrière un écran végétal. Cette approche rejoint les prescriptions de l'article 9 du règlement, qui impose une intégration soignée des éléments techniques.

Les incidences de l'OAP sur l'environnement

Pour les milieux naturels et la biodiversité, ainsi que la gestion des eaux pluviales, l'OAP Qualité des espaces économiques demande la végétalisation et la mise en place de dispositifs de gestions des eaux pluviales dans les espaces laissés libres (mares, noues, fossés plantés, haies bocagères ou lisières arborées autour des entreprises...). Par ailleurs, ces mesures permettent une meilleure intégration paysagère de ces espaces économiques, comme les orientations liées à l'adaptation à la topographie.

La mutualisation des espaces de stationnement a une incidence positive sur la consommation d'espaces puisqu'elle réduit le besoin de multiplier l'artificialisation en cas d'accueil de nouvelles entreprises. L'OAP encourage également l'intégration du stationnement au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments.

Les voiries et stationnements seront réfléchis de manière à accueillir les piétons et les cyclistes, réduisant les nuisances sonores et les émissions de polluants.

Les mesures définies assurent le maintien de la qualité paysagère, en privilégiant les toitures planes ou à faible pente, les matériaux/revêtements et architectures en cohérence avec les bâtiments environnants. Cette architecture est favorable à la mise en place de dispositifs solaires et photovoltaïque en toiture, encouragée à condition de respecter les enjeux paysagers, ayant des incidences positives sur l'énergie. A cela s'ajoute les dispositifs de protection solaire extérieurs, améliorant le confort thermique des usagers.



Partie 4_
Les choix retenus pour établir le règlement

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :
- le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs et thématiques. Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

> l'importance de l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu bâti déjà constitué et témoin de l'histoire du territoire,

> la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue,

> la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant :

Les incidences de la délimitation des zones et des règles associées sont détaillées au fur et à mesure du déroulé de l'exposé.

1 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

Pour chaque règle, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante :

1.1 Les conditions de desserte des terrains

1.1.1 Les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles intègrent le fait que la multiplication des accès directs sur les voies peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité.

> Un terrain enclavé ne peut être construit que si le pétitionnaire prouve un droit de passage (acte authentique) pour les véhicules et pour la pose de réseaux.

> Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité routière : lorsqu'un même terrain donne sur plusieurs voies, il peut être demandé que l'accès unique se fasse sur la voie la moins gênante pour la circulation.

> Aucun accès ne peut déboucher directement sur une piste cyclable ou un cheminement piéton exclusivement réservé à ces modes.

1.1.2 La desserte des terrains, les voies de circulation

Principes généraux applicables à toutes les zones

> Tout terrain à construire doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, permettant notamment la circulation des véhicules d'incendie et de collecte des ordures ménagères. En l'absence de desserte suffisante, le projet peut être refusé.

> Les voies nouvelles, lorsqu'elles sont créées, doivent assurer la sécurité, la défense contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et permettre également un maillage des modes de déplacement (piétons, cycles).

> Les impasses sont limitées au strict nécessaire. Lorsqu'une impasse est inévitable, elle doit comprendre un espace de giration (rayon minimum de 5,30 m) permettant aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets de faire demi-tour aisément

> Les accès aux terrains doivent être dimensionnés de sorte à ne pas gêner la circulation sur la voie, et la mutualisation de ces accès peut être exigée pour éviter leur multiplication (au nom de la sécurité et de la fluidité).

Largeur minimale des voies

> Les largeurs minimales varient selon la zone et selon que la voie est à double sens ou à sens unique, mais on retrouve systématiquement une exigence de largeur suffisante pour permettre le passage, la manœuvre et le croisement des

engins de sécurité et de collecte

> Les trottoirs doivent faire au moins 1,40 mètre hors obstacle, afin de prendre en compte les déplacements doux et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Implications pour la sécurité et la fluidité

>Les caractéristiques des voies (profil, rayon de giration, emprises pour trottoirs et circulations douces) sont conçues de manière à répondre aux besoins en défense incendie, en collecte des ordures ménagères ainsi qu'aux usages prévus (approche des véhicules ou circulation piéton/cycle).

> Les règles sont systématiquement rappelées dans l'article 16 (desserte par la voie) dans chaque zone (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et peuvent varier légèrement selon le contexte (largeur de plateforme, voies en sens unique ou double sens, etc.).

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
Toutes zones	Règle générale Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	L'objectif de cette disposition est de réduire l'occupation du domaine public par le stationnement
	Emplacements suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Dimensions minimales des empacements : 5,30 m x 2,60 m	Cette règle permet à la collectivité de refuser certains aménagements qui ne concourent pas au respect des dimensions minimales prescrites, indispensables pour assurer un stationnement accessible et sécurisé. »
	50% minimum des places de stationnement doivent se situer dans un espace non boxé, 100% pour les parcs de stationnement collectifs	Faciliter le partage et la gestion des aires de stationnement, éviter des effets de linéaires fermés (rangées de garages) et permettre plus de perméabilité visuelle et environnementale
	Ouvertures de garages de minimum 2.6mètres pour les constructions neuves	sécuriser les manœuvres d'entrée et sortie du véhicule, favoriser un usage confortable pour les usagers
	Largeur de 5.5 mètres minimum pourn les rampes et les accès aux parcs de stationnements et aux aires de plus de 10 places	permettre le croisement sécurisé de deux véhicules (ex. rampe de parking collectif) et fluidifier les entrées/sorties
	Traitement par des revêtements perméables des surfaces de stationnement et de desserte, sauf impossibilité technique	La communauté de communes a souhaité prendre en compte les enjeux environnementaux contemporains ; cette règle permet d'assurer une perméabilité des espaces de stationnement.
	Places pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques : 100 % des places pour les logements neufs ; pour les projets non résidentiels de plus de 20 places, installation d'une borne par tranche de 20	Prendre en compte les enjeux contemporains de transition énergétique et de mobilité décarbonée, et anticiper le développement croissant des véhicules électriques

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES

Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions :

UAo UAv UAp1	Logement : >UAo et UAv : - 1 place pour 2 chambres ou 1 place par logement pour les collectifs - 2 places par logement pour les maisons individuelles >UAp1 : - 1 place pour 2 chambres et entre 1 et 2 places selon le nombre de pièces pour les collectifs - entre 2 et 4 places selon la surface pour maisons individuelles >Dans toutes autres les zones : - 1 place pour 2 chambres ou entre 1 et 2 places par logement pour les collectifs -2 à 4 places pour les maisons individuelles	Les dispositions émises ont pour objectif d'assurer aux habitants de pouvoir rejoindre facilement leur domicile, stationner dans des conditions satisfaisantes et écarter progressivement la voiture de l'espace public. Il est à noter que l'article L151-34 du code de l'urbanisme permet de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le présent règlement ne prévoit pas une telle dérogation, l'obligation de réalisation est donc limitée à une aire de stationnement par logement (règle générale).
	Bureau : >UAo : 2 places pour 50 m² de sdp >Uap1 : 1 place pour 25m² de sdp	
	Artisanat et commerces >UAo et UAv : - 1 place pour 100m² de sdp >Dans toutes autres les zones : 3 places pour 50m² de sdp puis 1 place pour 25m² de sdp	Ces sous-destinations génèrent des flux de personnes et permet de répondre aux besoins spécifiques liés aux activités tertiaires et éviter le stationnement sur voirie des employés et visiteurs
	Artisanat et commerce de détail : >UAo et UAv : - 1 place par tranche de 100m² de sdp pour les constructions neuves - 1 place pour 50 à 100m² de sdp puis 1 place par tranche de 100m² pour les immeubles existants >UAp1 :1 place par tranche de 25m² de sdp >Dans toutes les autres zones : - 4 places tous les 50 m² à 100m²	Ces prescriptions permettent de garantir un stationnement suffisant pour les employés et clients sans engorger l'espace public
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : >UAo, UAv et UAp1 : 1 place pour 25m² de sdp >Dans toutes les autres zones : 3 places pour 50m² de sdp puis 1 place par tranche de 25m² de sdp	L'accueil de clientèle nécessite un stationnement proche des locaux pour limiter l'impact sur la circulation et la recherche de stationnement
	Restauration : >UAo et UAv : - 1 place pour 10m² de salle, pour les constructions neuves - 1 place pour 50 à 100m² de salle puis 1 place par tranche de 10m² de salle >UAp1 : 1 place par tranche de 25m² de sdp >Dans toutes les autres zones : 1 place pour 10m² de salle	Les restaurants attirent un flux important de véhicules sur des périodes courtes, justifiant une exigence accrue et ponctuelle en stationnement

UAo UAv UAp1	Hôtels : >UAp1 : 1 place par tranche de 25m² de sdp >Dans toutes les autres zones : 1 place pour 50m² de sdp avec minimum 1 place par chambre	Ces dispositions permettent de prendre en compte la fréquentation touristique et la durée du stationnement spécifique aux hôtels
	Industrie : > Dans toutes les zones pour les constructions neuves : - 3 places par tranche de 100m² jusqu'à 300m²de sdp - 2 places par tranche de 100m²entre 300m² et 1000m² de sdp - 1 place par tranche de 100m² au delà de 1000m² de sdp	Ces dispositions permettent d'assurer le stationnement des employés et visiteurs tout en évitant une surcharge excessive des zones industrielles
	Entrepôt : > Dans toutes les zones pour les constructions neuves : 1 place par tarnche de 300m² de sdp	Ces dispositions permettent répondre à un besoin de stationnement limité aux besoins des employés et visiteurs, car ces sites génèrent peu de flux motorisé au quotidien

	STATIONNEMENT DES CYCLES	
	Il est demandé : Pour le logement : - 1 place par logement jusqu'à 2 pièces - 2 places par logement à partir de 3 pièces	L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.
	Pour le bureau, l'artisanat et commerces de détail et de gros, les activités de sercies ou s'affectue l'accueil d'une clientèle : -30% des places attendues pour le stationnement automobile, sur le neuf -20% des places attendues pour le stationnement automobile, sur l'existant	Pour le logement, ces règles Permettent de répondre à la demande croissante de stationnement sécurisé pour les vélos dans les logements et d'accompagner le développement des mobilités douces. Pour les bureaux, arstisanat et commerces, elles visent à encourager l'usage du vélo pour les trajets domicile-travail, réduisant ainsi la pression sur le stationnement automobile et les émissions de gaz à effet de serre.
	Pour la restauration, les hôtels, l'industrie et les entrepôts : - 20% des places attendues pour le stationnement automobile Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	Pour les activités de restauration, hôtels et industries, les règles répondent à la demande croissante d'infrastructures de stationnement pour vélos dans les espaces recevant du public

	Artisanat et commerce de détail : au-delà de 100 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m²	L'objectif de cette règle est d'éviter pour les plus grands commerces générant plus de flux un stationnement de la clientèle sur l'espace public.
	STATIONNEMENT DES CYCLES	
	Il est demandé : - 1 place de vélo minimum par logement pour les immeubles comprenant plus de 5 logements, - 1 place de vélo minimum pour 5 emplois pour les destinations "Bureau", "Industrie", "Artisanat et commerce de détail" de plus de 1000 m². Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	L'objectif de ces règles est de favoriser l'usage du vélo en garantissant un stationnement sécurisé et accessible, encourage la transition vers des mobilités alternatives à l'automobile. Elles assurent l'accessibilité des infrastructures vélos, évite les contraintes d'accès pour les usagers

1.1.3 L'alimentation en eau potable

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable. Dans chaque zone, l'article 17 du règlement précise que tout projet doit être raccordé au réseau public d'eau potable existant ou à réaliser, dans des conditions de pression et débit suffisants, sauf exception.

1.1.4 La gestion des eaux usées

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Les règles imposent le raccordement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. À défaut, mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation

1.1.5 La gestion des eaux pluviales

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est relativement fort sur le territoire. Dans les dispositions générales du règlement, on rappelle la priorité à l'infiltration à la parcelle et/ou la rétention avant rejet au réseau. Au travers de l'article 17 du règlement, chaque zone renvoie exige un dimensionnement adapté pour ne pas aggraver les risques de ruissellement.

.

1.1.6 La gestion des déchets

L'article 18 du règlement impose dans chaque zone la mise en place d'espaces pour le tri, la présentation et la collecte des déchets ménagers ou assimilés.

1.1.7 Les réseaux d'énergie

Le règlement encourage l'usage d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur…), sous réserve de bonne insertion architecturale (cf. articles « Toitures » et dispositions sur l'aspect extérieur).

1.1.8 Les infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les dispositions imposent aux constructions nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les téléservices réduisant ainsi les besoins en déplacement. L'article 17 du règlement prévoit l'obligation de prévoir le raccordement au très haut débit quand il existe, le passage des fourreaux, etc.Il s'agit de limiter l'impact visuel des poteaux et de privilégier l'enfouissement.

1.2 Les performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit. Elles font référence à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Une extension de cet article a été faite dans le PLUi-H pour appliquer également des règles aux constructions agricoles et forestières (non citées par le code de la construction et de l'habitation). Ainsi, quelle qu'en soit la surface, l'orientation des bâtiments relevant de ces destinations devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

La communauté de communes a, par ailleurs, souhaité, au travers de dispositions particulières, favoriser l'intégration des différents dispositifs (végétaux, systèmes de production d'énergie renouvelable, équipements de récupération des eaux de pluie, équipements techniques) dans l'environnement.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les dispositions liées à la gestion des déchets, particulièrement dans les secteurs de projet (zones 1AU), demandent la mise en place de dispositifs de collecte de déchets et/ou de biodéchets pour tous les projets d'ensemble, accessibles directement de la voirie, réduisant l'impact des déchets sur l'environnement.

Les conditions d'alimentation en eau potable concourent au maintien de la ressource et de son accessibilité dans toutes les constructions (seulement en zone N et A sont les dispositifs de prélèvements autorisés en cas de besoin). Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ont des incidences positives sur la qualité de l'eau. En priorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'aide de dispositifs sépratifs sur tous les secteurs et en maintenant le rejet dans le réseau comme solution de dernier recours, le règlement du PLUi-H participe à la préservation de la ressource en eau de manière générale (régime des rivières, qualité de l'eau), à l'instauration d'un climat agréable dans les espaces urbanisés (rafraîchissement), à la stabilité des sols (et donc à celle des bâtiments) ou encore à la diminution du ruissellement et donc de l'aléa inondation dans les secteurs concernés.

Par ailleurs, les dispositions relatives aux voiries et aux accès favorise les mobilités douces, l'accessibilité pour tous les usagers, dont la défense incendie, ce qui a des incidences positives sur la santé, la qualité de vie et réduit les émissions de polluants et de gaz à effet de serre. Le raccordement numérique souterrain imposé pour toutes les voies neuves ou réaménagées permet de limiter leur impact sur le paysage et favorise le télétravail, ce qui réduit les besoins de déplacements motorisés.

Les règles sur la performance énergétique des bâtis concourt à la réduction des émissions liées au cycle de vie des bâtiments et de la consommation des habitants, en favorisant des constructions bioclimatiques et les installations d'énergies renouvelables (obligatoires dans les secteurs de projets à vocation économiques).

Ces dispositions générales montrent la volonté de la collectivité de s'inscrire dans un projet de développement durable et résilient face aux aléas du changement climatique et la qualité de vie de ses habitants.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



En encadrant les hauteurs des différentes constructions, clôtures, etc, le règlement du PLUi-H participe au maintien de l'harmonie des nouvelles constructions avec l'existant, ce qui permet de mieux préserver le paysage.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les dispositions relatives au stationnement participent au maintien de la qualité de vie dans les centres urbains, en réduisant l'occupation du domaine public par le stationnement. Les dispositions spécifiques aux sous-destinations accueillant du public permettent d'assurer l'accessibilité de tous les logements, tout en évitant de surestimer les capacités d'accueil. Par ailleurs, l'intégration du stationnement des cycles favorise les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés, concourant à la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.

Le traitement des surfaces de stationnement, priorisant les revêtements et imposant des plantations à partir de 5 places en extérieur, favorise l'infiltration des eaux dans le sol. Par ailleurs, les règles sur les installations photovoltaïques favorisent la sobriété énergétique, mais peuvent avoir des incidences négatives sur le paysage.

4.2 LES ZONES URBAINES MIXTES

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Comme l'a montré le diagnostic territorial, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Saint Odile est marqué par des bourgs et quartiers très différents au regard des formes urbaines et architecturales qui les composent ou par les activités qui y sont proposées. Le choix a donc été fait de diviser la zone urbaine en plusieurs secteurs pour adapter le règlement à ces caractéristiques mais aussi à l'évolution souhaitée à horizon 2040. La définition des différents secteurs s'est appuyée sur plusieurs critères :

> les densités, formes urbaines et architecturales existantes et souhaitées dans le futur,

> les activités et l'usage des sols à conforter,

> la prise en compte des procédures d'aménagement en cours.

Les secteurs de la zone Urbaine à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
UA	Centres anciens des communes. Marquée par un patrimoine architectural dense et issu de périodes diversifiées, caractérisé par des formes urbaines traditionnelles et par une cohérence générale d'aspect des constructions.	Toutes les communes
UAo	Le centre-ancien d'Obernai rayonne à large échelle du fait de son patrimoine reconnu, de sa qualité architecturale et de son offre diversifiée en services et en équipements.	Centre ancien d'Obernai
UAv	Centres-bourgs des autres communes de la CCPO, caractérisés également par une qualité architecturale reconnue en partie par la protection de certains éléments de patrimoine. Ces secteurs assurent une réponse aux besoins quotidiens de leurs habitants par une offre de services et de commerce hétérogène.	Centres anciens des autres communes, hors Obernai
UAp (UAp1 et UAp2)	Secteurs de requalification urbaine, intégrés dans un tissu ancien et dense. Objectif : renforcer les centralités tout en améliorant la qualité urbaine et environnementale	Obernai, et autres commines disposant de centralités à requalifier
UAcl	Le château du Landsberg, inscrit au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, représente un élément central du cœur de bourg de Niedernai tant par son implantation centrale que par l'empreinte historique et identitaire de la commune. Son parc végétalisé constitue également un véritable poumon vert au sein du tissu urbain dense relatif au centre-ancien.	Centre ancien de Niedernai

UB	Secteur d'extensions apparues à partir à la fin du XIXème ou après 1945 et dominées par des formes d'habitat collectif, essentiellement développées le long des axes dans les faubourgs d'Obernai et proposants des architectures et gabarits variables selon les périodes de développement. Ces secteurs sont des lieux d'intensité urbaine où se concentre souvent l'offre existante en logements aidés.	Obernai
UBa	Quartiers développés à proximité du centre ancien, caractérisés par des formes denses et très diversifiées en fonction des périodes de construction. Ils se distinguent également par une forte présence d'habitat collectif ou intermédiaire. Ces extensions sont également marquées par la présence de jardins, de parcs, d'espaces verts et d'arbres remarquables	Obernai
UBb	Quartiers développés à proximité du centre ancien caractérisés par des formes denses parfois en rupture avec le tissu traditionnel et qui regroupent plusieurs bâtiments collectifs de formes et de hauteurs diversifiées, organisés selon un plan de composition d'ensemble. Ils sont marqués par un parcellaire de plus grande taille et par la prégnance des espaces libres et/ou des espaces verts. Ces quartiers se distinguent également par une forte présence d'habitat collectif ou intermédiaire et de logements sociaux.	Obernai
UC	Extensions récentes, sous forme majoritairement pavillonnaire, développées au gré des opérations de lotissement communales ou privées et des opportunités foncières.	Toutes les communes
UCb	Quartiers à proximité des centralités et des transports en commun, développés sous la forme d'opérations organisées, à l'appui de plans de composition d'ensemble ou de règlements particuliers. Ils présentent des caractéristiques foncières, environnementales et architecturales, propices à une densification résiduelle mais également par renouvellement urbain et vers des formes d'habitat groupé.	Toutes les communes

2.1 Le secteur UA

2.1.1 la délimitation

Le secteur **UA** correspond aux centres anciens des communes. Marquées par un patrimoine architectural dense et issu de périodes diversifiées, ces zones se caractérisent par des formes urbaines traditionnelles, très reconnaissables, et par une cohérence générale d'aspect des constructions. La création du secteur UA a pour objectif de conforter le rôle de centralité de ces espaces au service des habitants en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, commerce et services, équipements publics) et sociale. La qualité architecturale et patrimoniale de ces zones contribue à leur attractivité. La règle doit donc préserver la cohérence des formes urbaines et architecturales au sein de ces zones.

La délimitation du secteur UA s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaitées dans le futur). Les parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation globale ont été intégrées dans le secteur mais aussi, certaines qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans cet ensemble.

Les sous-secteurs, UAo et UAv ont été créés dans le secteur UA, pour prendre en compte les caractéristiques architecturales des centres bourgs d'Obernai et des autres communes.

La création des sous-secteurs UAo et UAv poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver la cohérence d'ensemble, notamment dans les secteurs situés en-dehors des périmètres de protection patrimoniaux;
- Continuer de répondre aux besoins quotidiens des habitants en proposant une offre de services et de commerceS hétérogène et développer cette offre tout e préservant l'existant.

La création du sous-secteur UAp poursuit plusieurs objectifs :

- Renforcer la centralité dans laquelle ils s'insèrent tout en maintenant la cohérence d'ensemble
- Approfondir les règles concernant la qualité environnementale des opérations, le stationnement, les réseaux, les performances énergétiques difficilement applicables dans le tissu ancien

La création du sous-secteur UAcl concerne spécifiquement le château de Landsberg, un monument inscrit au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, qui représente un élément central du cœur de bourg de Niedernai. La règle doit permettre la réhabilitation et la mise en valeur du domaine du Landsberg et de ses annexes, tout en garantissant la préservation de ce patrimoine remarquable.

Zoom sur les orientations du PADD

Pour rappel, l'article R.151- 1 du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation comporte les justifications de «la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone».

La zone UA est destinée à encadrer le développement des centres anciens et des centralités, tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale. Les sous-secteurs spécifiques permettent une adaptation locale fine.

Les objectifs du PADD concernés sont principalement :
- Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique
- Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins
- Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable
- Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs
- Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

Le règlement de la zone UA impose des règles strictes en matière d'implantation et de morphologie urbaine :

Préservation et valorisation des centralités urbaines (Objectifs 3 et 8)

Le règlement de la zone UA impose des règles strictes en matière d'implantation et de morphologie urbaine Maintien des alignements et limitation des reculs pour préserver les fronts bâtis caractéristiques des centres historiques :
- Encadrement des hauteurs pour respecter l'échelle urbaine traditionnelle et éviter une rupture d'harmonie avec les constructions existantes.
- Régulation des sous-destinations commerciales et artisanales pour conforter l'attractivité des centralités et éviter la dispersion des commerces en périphérie (Orientation 8.3).

Ces prescriptions sont cohérentes avec l'Orientation 3.2 du PADD, qui vise à soigner la qualité des trames urbaines et à préserver l'identité architecturale alsacienne.

Développement résidentiel équilibré et durable (Objectifs 4 et 5)

Le règlement de la zone UA favorise un développement maîtrisé du logement en réponse aux enjeux d'attractivité résidentielle du territoire :
-Mixité des formes d'habitat : le règlement permet le maintien d'un habitat dense et varié (collectif, individuel intermédiaire), favorisant une offre résidentielle diversifiée.
- Encadrement de la densification dans les sous-secteurs de requalification , garantissant une transition harmonieuse entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en cohérence avec l'orientation 5.2 du PADD.

Ces mesures répondent aux orientations 4.1 et 5.1, qui encouragent le maintien d'une offre résidentielle variée, tout en préservant la qualité des centralités.

Mobilité et réduction de l'étalement urbain (Objectif 11)

Le règlement de la zone UA vise à limiter la dépendance à la voiture et à favoriser des modes de déplacements doux :
- Exigence de proximité aux transports en commun et services : les nouvelles constructions doivent être compatibles avec une organisation en « ville des courtes distances » (Orientation 11.2).
- Stationnement adapté : encadrement des obligations en matière de parkings pour éviter un surdimensionnement des infrastructures automobiles au détriment de la qualité urbaine.

Ces dispositions sont en cohérence avec l'orientation 11.1, qui vise à promouvoir la mixité fonctionnelle et la compacité urbaine pour limiter les déplacements

2.1.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu'économique et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire. Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	UAo	UAv	UAp	UAcl	Justification
Habitation	Logement	V	V	V	V*	**Justification 1**
	Hébergement	V	V	V	X	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V*	**Justification 3**
	Restauration	V	V	V	V*	**Justification 4**
	Commerce de gros	E*	E*	E*	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	**Justification 6**
	Hôtels	V	V	V	X	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	**Justification 8**
	Cinéma	V	V	V	X	**Justification 9**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V*	**Justification 13**
	Équipements sportifs	V	V	V	X	**Justification 14**
	Lieux de culte	E*	E*	X	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	X	**Justification 16**

Destination	Sous-Destination	UAo	UAv	UAp	UAcl	Justification
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	E*	V*	X	X	**Justification 17**
	Entrepôts	E*	E*	X	X	**Justification 18**
	Bureau	V	V	V	X	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	E*	E*	X	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	X	X	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	V*	V*	

Justification 1 – Logement

Les zones UA correspondent aux centres urbains denses où la mixité fonctionnelle est recherchée. Le maintien et la création de logements y sont donc pleinement compatibles afin d'animer le cœur de la polarité et de soutenir les commerces de proximité. En zone UAcl, la construction de logements est envisageable mais sous conditions (V*) pour préserver la cohérence du site et l'identité du bâti ancien. L'objectif est de favoriser une réhabilitation de qualité (respect des façades, de la volumétrie, etc.), en cohérence avec la protection patrimoniale ou paysagère de l'ensemble. La zone UAp, souvent dédiée à des opérations de requalification urbaine ou à des projets de densification, autorise les logements afin de renforcer le rôle d'animation de ces secteurs et d'y maintenir une certaine diversité d'occupations. Le projet de requalification s'inscrit dans une logique de « ville sur la ville », limitant ainsi l'artificialisation supplémentaire des sols.

Justification 2 – Hébergement

En sous-secteur UAo, la vocation de centre urbain dense est compatible avec de l'hébergement (foyers-logements, résidences étudiantes ou seniors, etc.). Ces formes d'accueil renforcent la mixité sociale et l'attractivité du cœur de ville, tout en profitant de la proximité des services. Par analogie avec la sous-zone UAo, la sous-zone UAv offre un cadre adéquat à l'hébergement collectif, à condition que les équipements et réseaux publics supportent cette destination. L'objectif est de répondre aux besoins variés d'accueil à proximité des centralités. lAsous-zone UAp étant réservée en priorité à la requalification d'opérations d'habitat et de commerces existants, les grands équipements d'hébergement (maison de retraite, foyer pour jeunes travailleurs, etc.) peuvent être jugés moins pertinents dans ce secteur. Ils sont donc non admis, afin de préserver la cohérence urbaine.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail

Le centre ancien est le cœur commercial historique, où la mixité fonctionnelle doit être préservée. Artisanat et commerce de détail y sont donc autorisés afin de maintenir la vitalité urbaine et soutenir l'attractivité du centre.

la sous-zone UAp, axée sur la requalification urbaine, peut accueillir des activités commerciales de proximité, en rez-de-chaussée par exemple, afin d'introduire de la mixité fonctionnelle et de dynamiser les fronts de rue. Dans le sous-secteur UAcl soumis à une protection forte (château, domaine…), la mise en place d'activités artisanales ou commerciales est jugée incompatible avec la vocation patrimoniale et paysagère des lieux (flux de clientèle, nuisances éventuelles, transformations du bâti…).

Justification 4 – Restauration
En cœur urbain, la restauration (restaurants, cafés) contribue à la convivialité et à l'animation des lieux. Les dessertes en réseaux et l'accessibilité le justifient. Du fait de la sensibilité patrimoniale du site, la restauration ouverte au public est admise sous conditions pour éviter les nuisances (bruit, odeurs) et les transformations trop importantes des bâtiments remarquables.

Justification 5 – Commerce de gros
En cœur ancien et en zone UAp, l'implantation de commerce de gros est rarement compatible avec les capacités d'accès et de stationnement (camions, logistique). Des conditions strictes (E*) peuvent toutefois être posées pour de petits dépôts et à la marge, si l'activité ne génère pas de nuisances ni de flux routiers importants. En zone UAcl, la requalification urbaine n'est pas compatible avec les fonctions logistiques d'un commerce de gros, qui requièrent en général de grands volumes et de lourdes dessertes. L'objectif est d'éviter des conflits d'usage et de réserver ces secteurs à d'autres fonctions.

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
En zones UAp, UAo et UAv, ces activités (services bancaires, cabinets paramédicaux, etc.) sont souhaitées en centre urbain pour répondre aux besoins de la population locale. Elles renforcent la dynamique du cœur de ville.En zone UAcl, en raison de la protection patrimoniale du site (domaine, château classé, etc.), l'accueil d'une clientèle régulière pourrait engendrer des flux routiers inadaptés ou altérer l'équilibre paysager

Justification 7 – Hôtels
En zone urbaine centrale (UAo, UAv, UAp), l'ouverture d'établissements hôteliers contribue au dynamisme touristique et économique, soutient les commerces environnants et s'insère dans un tissu déjà dense. Le domaine patrimonial protégé ne se prête pas à une création d'activité hôtelière ouverte au public. Les travaux d'aménagement nécessaires pourraient dénaturer le site et modifier l'aspect protégé.

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Les structures d'hébergement touristique (campings, résidences de tourisme, etc.) ne sont pas compatibles avec les objectifs de développement urbain des zones UAo, UAv, UAp et UACl. Leur implantation nécessitant souvent des surfaces importantes et générant des flux importants, elle n'est pas adaptée aux tissus urbains existants. Elles sont donc interdites dans toutes ces zones.

Justification 9 – Cinéma
Les salles de cinéma participent à l'animation des centres urbains en proposant une offre culturelle attractive. En UAo, UAv et UAp, elles sont autorisées car elles renforcent l'attractivité des centralités et favorisent une dynamique économique locale autour des commerces et des services. En UACl, elles sont interdites afin de préserver l'intégrité des secteurs patrimoniaux et d'éviter des flux de fréquentation pouvant nuire au cadre bâti protégé

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Les bâtiments destinés à l'accueil du public par les administrations publiques sont autorisés en UAo, UAv et UAp, car ils assurent un service de proximité nécessaire à la population et contribuent à la structuration urbaine. En revanche, en UACl, ils sont interdits afin de préserver l'authenticité et l'harmonie architecturale des sites patrimoniaux.

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
Les installations techniques et infrastructures publiques sont admises en UAo, UAv et UAp, sous réserve d'un dimensionnement et d'un emplacement adaptés au contexte urbain. En UACl, elles ne sont pas autorisées car elles peuvent entraîner des altérations visuelles et fonctionnelles dans des secteurs à forte valeur patrimoniale.

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Les écoles, les établissements de santé et les équipements d'action sociale sont des infrastructures essentielles au fonctionnement du territoire. Leur présence en UAo, UAv et UAp est justifiée pour répondre aux besoins des habitants

et structurer les centralités. Toutefois, en UACl, ces équipements sont interdits car ils nécessitent des aménagements qui pourraient nuire à l'intégrité architecturale du bâti existant.

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
Les équipements culturels, tels que les salles d'art et de spectacles, sont autorisés en UAo, UAv et UAp, où ils contribuent au rayonnement culturel des centralités. En UACl, ils restent possibles sous conditions strictes, afin de garantir une insertion respectueuse du cadre bâti et de maîtriser les nuisances potentielles

Justification 14 – Équipements sportifs
Les infrastructures sportives sont essentielles à la qualité de vie et à la cohésion sociale. Elles sont donc autorisées en UAo, UAv et UAp afin de garantir un maillage territorial équilibré. En revanche, en UACl, elles ne sont pas admises car elles nécessitent des aménagements souvent inadaptés aux contraintes patrimoniales**.**

Justification 15 – Lieux de culte
Les lieux de culte sont des équipements spécifiques qui nécessitent une implantation réfléchie. Ils sont autorisés en UAo et UAv sous conditions, afin d'assurer leur bonne insertion urbaine et leur accessibilité. En UAp et UACl, ils ne sont pas admis en raison des contraintes d'aménagement et de préservation patrimoniale

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Les équipements recevant du public sont autorisés en UAo, UAv et UAp car ils contribuent au dynamisme urbain. En UACl, ils sont interdits afin de garantir la conservation du patrimoine architectural et paysager.

Justification 17 – Industrie
L'implantation industrielle en UAo n'est pas souhaitée car ce secteur est structuré autour d'une mixité fonctionnelle où les activités résidentielles et commerciales sont majoritaires. Toutefois, les industries existantes peuvent évoluer sous conditions strictes afin d'assurer leur compatibilité avec le tissu urbain environnant. En UAv, l'industrie est autorisée mais sous conditions, notamment pour éviter les nuisances incompatibles avec le cadre de vie des bourgs. En UAp et UACl, elle est interdite car ces zones sont orientées vers la requalification urbaine et la préservation patrimoniale. Cette limitation vise à assurer un développement urbain équilibré et à éviter les conflits d'usage entre les différentes fonctions urbaines

Justification 18 – Entrepôts
L'implantation de nouveaux entrepôts est limitée aux secteurs où elle est compatible avec le fonctionnement urbain. Ainsi, en UAo et UAv, seuls les entrepôts existants peuvent évoluer sous conditions, garantissant ainsi un contrôle des impacts sur la circulation et la gestion des flux logistiques. En revanche, en UAp et UACl, ils sont interdits car leur présence est jugée inadaptée à des secteurs à vocation résidentielle et patrimoniale. Cette approche permet de préserver l'organisation urbaine tout en favorisant le développement d'activités en adéquation avec les centralités urbaines

Justification 19 – Bureau
Les bureaux sont pleinement admis en UAo, UAv et UAp car ils participent à la structuration des centralités en renforçant l'attractivité économique et en diversifiant les usages urbains. En revanche, en UACl, ils sont interdits pour garantir la préservation du cadre patrimonial et éviter des aménagements incompatibles avec l'architecture existante. Cette régulation vise à concilier le développement économique et la conservation du patrimoine local.

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
L'implantation de centres de congrès et d'expositions n'est pas compatible avec les objectifs des zones urbaines mixtes définies dans le PLUi. Ces équipements nécessitent des surfaces importantes et génèrent des flux de visiteurs conséquents, ce qui les rend inadaptés aux secteurs résidentiels et commerciaux des zones UAo, UAv, UAp et UACl. Leur localisation doit être pensée dans des secteurs spécialisés mieux adaptés aux enjeux logistiques et de dessert

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Les cuisines dédiées exclusivement à la vente en ligne (dark kitchens) sont interdites dans toutes les zones UAo, UAv, UAp et UACl. Ces activités, qui impliquent des flux importants de livraison et une logistique spécifique, sont jugées incompatibles avec les tissus urbains mixtes où la cohabitation entre habitat, commerce et services est recherchée. De

plus, elles peuvent générer des nuisances (bruit, odeurs, stationnement) qui entreraient en conflit avec les fonctions résidentielles des quartiers.

Justification 22 – Exploitation agricole
Dans les zones urbaines, l'activité agricole n'est pas une vocation prioritaire. Cependant, en UAo et UAv, les exploitations agricoles existantes peuvent évoluer sous conditions strictes afin de s'adapter aux transformations du territoire tout en minimisant leur impact sur le tissu urbain. En UAp et UACl, elles sont interdites, ces zones étant davantage tournées vers la requalification urbaine ou la préservation patrimoniale. Cette régulation permet de limiter les conflits d'usage tout en préservant les exploitations historiques.

Justification 23 – Exploitation forestière
L'exploitation forestière est interdite dans toutes les zones UAo, UAv, UAp et UACl. Ces secteurs ne présentent pas d'enjeux liés à la gestion forestière, et leur urbanisation ne permet pas d'accueillir ce type d'activité. De plus, la conservation des espaces boisés dans ces zones relève davantage d'une logique de protection environnementale et paysagère que d'une exploitation économique des ressources forestières

Justifications 24 – Affouillements et exhaussements de sols
Enfin, pour les destinations relatives aux déchets (stockage, déchetteries, etc.), au stationnement isolé de caravanes, aux carrières, affouillements ou exhaussements de sols, etc., la justification portera sur la compatibilité avec l'environnement urbain ou la nécessaire préservation du tissu bâti et du paysage. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous conditions dans l'ensemble des secteurs UAo, UAv, UAp et UACl. Ces opérations peuvent être nécessaires dans le cadre de travaux d'aménagement urbain, mais elles doivent être encadrées afin de préserver la stabilité des terrains, éviter les nuisances environnementales et garantir l'insertion paysagère des aménagements réalisés. Ainsi, leur mise en œuvre est soumise à une réglementation spécifique permettant de contrôler leur impact sur le cadre bâti et nature

Ces justifications démontrent la volonté du PLUi de la CC Pays de Saint Odile de structurer l'aménagement du territoire de manière cohérente, en régulant les implantations pour éviter les conflits d'usage et préserver la qualité du cadre de vie. En limitant les activités industrielles, logistiques et agricoles dans les zones urbaines mixtes, et en encadrant les interventions sur le sol, le règlement assure un développement harmonieux et équilibré du territoire tout en respectant ses spécificités patrimoniales et fonctionnelles

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques et faubourgs, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, les centres-villes constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

> Implantation des constructions

Sous secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATIONS
UA	Pour les constructions en premier rang : - d'une limite séparative à l'autre ou en léger retrait - Sur une limite séparative ou en léger retrait de la limite séparative et en recul de l'autre limite séparative Dans tous les autres cas en limite séparative ou en recul	L'implantation en continuité des constructions en premier rang est une caractéristique urbaine essentielle dans les secteurs UA. Cette règle vise à préserver le front bâti historique, en assurant une homogénéité des alignements et une cohérence architecturale. En effet, dans de nombreuses centralités urbaines, la densité bâtie contribue à structurer les espaces publics et à renforcer l'identité des quartiers anciens. La possibilité d'un léger retrait permet néanmoins d'intégrer des éléments tels que des porches ou des transparences urbaines, créant ainsi des respirations visuelles et améliorant la perception de l'espace publi
UAcl	- En limite séparative ou à une distance minimale au moins égale à 1 mètre	Le sous-secteur UAcl, bien que rattaché à la zone UA, présente des particularités morphologiques qui nécessitent une flexibilité accrue en matière d'implantation. En imposant une implantation en limite séparative ou à une distance minimale d'1 mètre, la règle assure à la fois une continuité urbaine et un recul suffisant pour préserver l'intimité entre constructions, notamment dans des secteurs résidentiels plus récents où les formes urbaines sont moins compactes. Cette disposition permet aussi de garantir un bon ensoleillement des espaces privatifs tout en évitant des conflits de voisinage liés aux vis-à-vis trop rapprochés
UA	Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions	La possibilité d'adapter les règles d'implantation aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permet d'assurer la cohérence entre le règlement et les stratégies d'aménagement spécifiques à certains secteurs. En effet, certaines opérations d'aménagement nécessitent des ajustements en fonction des objectifs définis dans les OAP, comme la création de nouvelles centralités, la requalification d'îlots urbains ou la préservation de vues paysagères. L'intégration de cette souplesse réglementaire permet d'accompagner les projets urbains tout en garantissant leur conformité aux ambitions du PLUi

- lorsque la construction principale est située à l'alignement	Cette exception permet de conserver les alignements caractéristiques des centres urbains denses. Elle vise à préserver l'homogénéité architecturale et à éviter les discontinuités qui pourraient nuire à la lisibilité du paysage urbain
- pour les extensions des constructions existantes	Cette disposition facilite l'adaptation des constructions existantes aux nouveaux besoins tout en maintenant une cohérence architecturale. Elle permet d'optimiser l'usage du foncier sans imposer de contraintes excessives qui limiteraient l'évolution du bâti.
- lorsque le premier rang est construit	Cette mesure vise à encourager la densification en profondeur tout en évitant les ruptures d'urbanisation. Elle permet de valoriser le foncier existant et de répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain en maintenant un cadre urbain structuré.
- Pour préserver ou mettre en valeur un élément, un espace végétal de qualité	Cette flexibilité réglementaire garantit la préservation d'éléments paysagers remarquables, qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité des lieux. Elle permet une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat
- en cas de rétrocession d'emprises situées en limite du projet	Cette exception s'inscrit dans une logique d'amélioration de l'espace public en facilitant les aménagements nécessaires à la circulation des piétons, à l'élargissement des trottoirs ou à la création d'espaces de convivialité
- en cas de nécessité de serice public opu d'interêt collectif	Les équipements publics et d'intérêt général nécessitent parfois une implantation spécifique pour répondre aux exigences fonctionnelles et d'accessibilité. Cette règle garantit leur bon fonctionnement tout en assurant leur intégration urbaine
- si le recul a pour conséquence d'entrainer la réalisation de déblais/remblais alétrant fortement le pente du terrain	Dans les secteurs à forte déclivité, un recul imposé pourrait engendrer des coûts excessifs et des impacts négatifs sur la stabilité des terrains. Cette mesure permet de limiter ces contraintes tout en assurant la sécurité des constructions
- maintien des schlupf existants	Les «schlupf», passages traversants typiques de l'architecture locale, contribuent à la perméabilité des îlots urbains et à la continuité des cheminements piétons. Leur conservation est essentielle pour préserver la typicité des centres anciens et assurer une bonne accessibilité des espaces privés et publics

> Hauteur des constructions

UAo et UAp	9 mètres maximum, avec majoration possible de 25% maximum sans jamais dépasser 15 mètres	Cette règle vise à garantir une densité modérée tout en permettant une certaine flexibilité architecturale. La hauteur de 9 mètres correspond généralement à un bâtiment de deux niveaux avec toiture traditionnelle. La possibilité d'une majoration jusqu'à 25% permet d'intégrer des variations urbaines, notamment en secteur de renouvellement urbain, tout en respectant l'échelle du tissu existant. Cette disposition facilite aussi l'insertion des constructions dans le paysage urbain en assurant une transition harmonieuse avec les secteurs voisins
UAv et UAcl	7 mètres maximum avec majoration possible de 25% maximum sans jamais dépasser 12 mètres	La limitation à 7 mètres correspond principalement à des constructions de type pavillonnaire ou de petit collectif, préservant ainsi l'échelle urbaine des secteurs concernés. La majoration de 25% permet d'offrir une adaptation aux contraintes topographiques ou aux besoins spécifiques des constructions sans générer un déséquilibre en hauteur. Cette règle permet de maintenir la cohérence architecturale et d'éviter un impact visuel trop marqué sur le paysage environnant
	Les exceptions : - pour les extensions des constructions existantes (hauteur maximale du bâtiment existant)	Cette exception est justifiée par la nécessité de préserver la cohérence architecturale des bâtiments existants. Elle permet d'adapter les constructions aux besoins contemporains sans imposer une rupture dans le paysage bâti. Elle favorise aussi l'optimisation des surfaces constructibles en permettant une évolution du bâti tout en respectant les hauteurs existantes
	- pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures	Ces équipements, indispensables au bon fonctionnement des services publics (écoles, équipements sportifs, infrastructures techniques), nécessitent parfois des hauteurs supérieures aux règles générales. Leur exonération des limites de hauteur garantit leur fonctionnalité sans pour autant compromettre l'harmonie urbaine grâce à une intégration paysagère réfléchie
	- pour les ouvrages techniques de faible emprise	Certains ouvrages techniques, tels que les ascenseurs, les cheminées, les antennes ou les paratonnerres, ont une nécessité fonctionnelle qui dépasse les hauteurs réglementaires générales. Cette disposition permet d'assurer la mise en œuvre d'équipements conformes aux normes de sécurité et d'usage tout en limitant leur impact visuel
	- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les bâtiments dédiés aux services publics (écoles, mairies, centres de soins) ou aux infrastructures collectives doivent répondre à des contraintes spécifiques de hauteur pour assurer leur bon usage et leur accessibilité. Cette exception garantit ainsi leur intégration urbaine tout en assurant leur bon fonctionnement

2.2 Le secteur UB

2.2.1 la délimitation

Le secteur **UB** correspond aux extensions apparues à partir de la fin du XIXème ou après 1945 et dominées par des formes d'habitat collectif, qui se sont essentiellement développées le long des axes dans les faubourgs d'Obernai.

La création de ce secteur a pour objectif d'accompagner la requalification de ces espaces en favorisant la mixité sociale, le maintien de la cohérence d'ensemble et en proposant une meilleure prise en compte des abords des constructions, dans une visée environnementale et paysagère.

La création du sous-secteur **UBa** doit contribuer au maintien d'un développement dense de qualité tout en cohérence avec la situation de ces constructions sur les grands axes de circulation. La règle préserve la mixité fonctionnelle des différents quartiers et contribue à la qualité des entrées de ville.

La création du sous-secteur **UBb** doit contribuer au maintien d'un développement dense de qualité tout en préservant les formes urbaines en place et le cadre de vie.

Zoom sur les orientations du PADD

La zone UB, comprenant les sous-secteurs UBa et UBb, s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en répondant aux enjeux d'urbanisme durable, de mixité fonctionnelle et de qualité du cadre de vie. Les prescriptions réglementaires de cette zone permettent une traduction opérationnelle des ambitions portées par le PADD à horizon 2040.

Les objectifs du PADD concernés par la zone UB sont principalement :

Objectif n°3 : Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique.

Objectif n°4 : Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins.

Objectif n°5 : Développer un parc de logement qualitatif et durable.

Objectif n°8 : Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs.

Objectif n°11 : Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités

Préservation et valorisation du cadre urbain (Objectifs 3 et 8)

Le règlement de la zone UB définit un cadre de construction garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant :

- Encadrement des hauteurs afin de préserver la cohérence des paysages urbains et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, en accord avec l'orientation 3.1 du PADD, qui vise à préserver les perspectives paysagères et les cônes de vue stratégiques.

-Règles d'implantation précises, favorisant une continuité urbaine tout en maintenant des respirations visuelles et des espaces verts, conformément à l'orientation 3.2 sur la qualité des trames urbaines.

-Mixité des fonctions urbaines, permettant le développement d'une offre commerciale en lien avec l'orientation 8.1 du PADD, qui cherche à structurer une armature commerciale équilibrée.

Développement résidentiel équilibré et durable (Objectifs 4 et 5)

L'organisation de la zone UB répond aux enjeux du PADD en matière de diversification de l'habitat et de densification maîtrisée :

Mixité des formes d'habitat : le règlement favorise l'alternance entre habitat collectif, intermédiaire et individuel, garantissant une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population, en accord avec l'orientation 4.1 sur l'équilibre du tissu urbain.

-Encadrement de la densification dans les sous-secteurs stratégiques (UBa pour les extensions contrôlées et UBb pour les secteurs de renouvellement urbain). Ces règles assurent une transition harmonieuse entre les quartiers existants et les nouvelles constructions.

-Exigences de qualité architecturale et environnementale, notamment à travers des prescriptions sur la performance énergétique et l'intégration paysagère (orientation 5.2), permettant de garantir une production de logements durable et qualitative.

Mobilité et limitation de l'étalement urbain (Objectif 11)

Le règlement de la zone UB s'appuie sur une structuration spatiale qui limite les besoins en déplacements et favorise les mobilités alternatives :

-Principe de proximité avec les équipements et services : les nouvelles constructions doivent s'insérer dans une logique de «ville des courtes distances», réduisant la dépendance à la voiture, en conformité avec l'orientation 11.2 du PADD.

-Développement des modes actifs, avec des prescriptions intégrant des cheminements piétons et des continuités cyclables, en phase avec les principes de mobilité durable du PADD.

-Gestion du stationnement : le règlement impose des obligations de stationnement cohérentes avec la densité et la localisation des constructions, évitant un sous-dimensionnement préjudiciable à la qualité urbaine.

2.2.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	UBa	UBb	Justifications
Habitation	Logement	V	V	**Justification 1**
	Hébergement	V	V	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	E*	**Justification 3**
	Restauration	V	V	**Justification 4**
	Commerce de gros	E*	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	**Justification 6**
	Hôtels	V*	E*	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	X	**Justification 9**

Destination	Sous-Destination	UBa	UBb	Justifications
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	V	V	**Justification 13**
	Équipements sportifs	V	V	**Justification 14**
	Lieux de culte	E*	E*	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	V	V	**Justification 16**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	E*	X	**Justification 17**
	Entrepôts	X	X	**Justification 18**
	Bureau	V	V	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	E*	E*	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	**Justification 25**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	**Justification 26**
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	**Justification 27**

Justification 1 – Logement
La zone UB, par sa vocation urbaine, accueille prioritairement des logements afin de répondre aux besoins résidentiels de la commune. Dans les sous-secteurs UBa et UBb, les logements sont autorisés sans restriction, car ces secteurs sont déjà urbanisés et disposent des infrastructures nécessaires (voiries, réseaux d'assainissement, équipements publics). Cette orientation s'inscrit dans la volonté de structurer un tissu urbain cohérent, mixte et fonctionnel.

Justification 2 – Hébergement
Les établissements à vocation sociale, tels que les foyers de jeunes travailleurs, les résidences pour personnes âgées ou les structures d'accueil d'urgence, sont autorisés en UBa et UBb, car ils répondent à un besoin essentiel d'inclusion sociale. Toutefois, leur implantation en UBb peut être soumise à des conditions pour garantir une bonne intégration urbaine.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
Les activités commerciales et de services sont autorisées en UBa pour favoriser l'animation urbaine et la proximité des commerces avec la population. En UBb, une approche plus restrictive est appliquée afin de préserver un équilibre entre les fonctions résidentielles et les activités économiques, limitant les installations aux services de proximité compatibles avec l'habitat

Justification 4 – Restauration
Les établissements de restauration sont admis, notamment dans les zones à forte mixité urbaine.

Justification 5 – Commerce de gros
L'implantation de commerces de gros n'est pas compatible avec la vocation urbaine de la zone UB et est donc interdite, sauf dans certains secteurs de UBa où des exceptions peuvent être envisagées sous conditions strictes

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces activités sont pleinement compatibles avec le tissu urbain et sont autorisées en UBa et UBb, à condition de ne pas engendrer de nuisances pour les riverain

Justification 7 – Hôtels
L'accueil d'hôtels est autorisé en UBa sous conditions et soumis à étude en UBb. Cela permet de répondre aux besoins touristiques tout en préservant l'équilibre résidentiel et la tranquillité des habitants.

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Les hébergements touristiques autres que les hôtels (résidences de tourisme, auberges de jeunesse, gîtes) sont interdits en UBa et UBb. Cette interdiction vise à préserver le parc de logements et éviter une saturation du marché locatif par des structures à vocation temporaire

Justification 9 – Cinéma
L'accueil de cinémas est interdit en UB pour limiter les nuisances et les flux importants qu'ils peuvent générer.

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Ces équipements sont pleinement autorisés en UBa et UBb, car ils assurent un service public essentiel au fonctionnement des territoires et au bien-être des habitants.

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
.Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés sans restriction en UBa et UBb. Leur présence est essentielle pour assurer le bon fonctionnement des infrastructures et services publics

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
es établissements scolaires, médicaux et sociaux sont autorisés en UBa et UBb, car ils participent à l'organisation d'un cadre de vie équilibré et répondent aux besoins fondamentaux des habitants.

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
Les salles d'art et de spectacles sont autorisées en UBa et en UBb. Leur implantation est encouragée afin de renforcer l'offre culturelle et d'animer les quartiers urbains. En UBb, leur autorisation est justifiée par la volonté de maintenir une dynamique locale tout en veillant à une bonne intégration architecturale et à la gestion des flux de visiteurs.

Ces équipements participent à l'attractivité du territoire et favorisent l'accès à la culture pour tous les habitants. Toutefois, des mesures spécifiques peuvent être mises en place pour limiter les nuisances sonores et assurer la compatibilité avec les fonctions résidentielles et commerciales environnantes.

Justification 14 – Équipements sportifs
Les équipements sportifs sont autorisés en UBa et UBb. Leur implantation répond aux besoins de la population en matière d'activités physiques et de loisirs, contribuant ainsi à la qualité de vie des habitants.

Justification 15 – Lieux de culte
Les lieux de culte sont autorisés sous conditions en UBa et UBb, pour assurer leur bonne intégration et prévenir d'éventuels conflits d'usage avec les fonctions résidentielles ou commerciales.

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Les autres équipements recevant du public sont autorisés en UBa et en UBb. Leur implantation est justifiée par leur rôle structurant dans le fonctionnement et l'accessibilité des services offerts à la population. Ces équipements, qui peuvent inclure des structures à vocation culturelle, éducative, sociale ou de loisirs, participent à la mixité fonctionnelle du territoire.

Justification 17 – Industrie
L'activité industrielle est interdite en UBb et autorisée sous conditions en UBa (E), où seules certaines activités de faible nuisance peuvent être envisagées dans des secteurs adaptés.

Justification 18 – Entrepôts
Les entrepôts sont interdits en UBa et UBb, leur implantation étant incompatible avec les exigences d'un tissu urbain résidentiel et de services

Justification 19 – Bureau
Les bureaux sont autorisés en UBa et UBb, car ils participent à la dynamique économique sans générer de nuisances majeures pour les habitants.

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Ces équipements sont interdits en UBa et UBb, en raison de leur emprise importante et des flux de visiteurs qu'ils génèrent, incompatibles avec le caractère de ces zones.

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Cette activité est interdite en UBa et UBb, car elle génère des flux logistiques incompatibles avec la vocation urbaine et résidentielle du secteur.

Justification 22 – Exploitation agricole
'exploitation agricole est *autorisée en UBa et UBb sous conditions (E)**. Cette autorisation est justifiée par la volonté de préserver certaines activités agricoles urbaines ou périurbaines, notamment celles en lien avec l'agriculture de proximité (maraîchage, permaculture, fermes urbaines). Toutefois, leur implantation doit respecter des critères précis pour garantir leur compatibilité avec le tissu urbain environnant et éviter des conflits d'usage avec les zones résidentielles.

Justification 23 – Exploitation forestière
L'exploitation forestière, en revanche, est interdite en UBa et UBb, car ces secteurs sont urbanisés et ne disposent pas de surfaces boisées exploitables dans des conditions adaptées. Cette interdiction vise à éviter des défrichements incompatibles avec la structuration du territoire urbain.

Justifications 24 – Affouillements et exhaussements de sols
-Stationnement isolé de caravanes et HLL Ces installations sont interdites en zone UB , car elles ne correspondent pas aux formes urbaines et au cadre de vie des quartiers pavillonnaires
-Stockage de déchets et matériaux de récupération : cette activité est interdite en zone UB, car elle génère des nuisances incompatibles avec l'habitat résidentiel et nuit au cadre de vie.
-Les activités extractives et assimilées sont prohibées, en raison de leur impact environnemental et de l'incompatibilité avec les vocations urbaines de la zone
-Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés en UBa et en UBb. Ces travaux peuvent être nécessaires

pour l'aménagement des terrains, la construction de bâtiments ou l'adaptation aux contraintes topographiques du site. Leur autorisation est justifiée par la nécessité d'accompagner le développement urbain tout en garantissant une maîtrise des interventions sur le sol. Toutefois, ces opérations doivent être réalisées en veillant à la stabilité des terrains environnants, à la préservation des équilibres naturels et à la bonne gestion des eaux pluviales pour éviter tout impact négatif sur l'environnement bâti et paysager.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain des centres-bourgs anciens, villages et hameaux, notamment en façade sur rue. Caractérisées par des implantations en léger retrait par rapport à la voie, ces entités urbaines ont un intérêt patrimonial qui doit, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie. L'objectif des règles est de respecter la trame urbaine existante et originelle et de «recréer» des ambiances de manière générale générées par les formes urbaines anciennes.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
UB	- les constructions sont implantées à l'alignement - une césure est imposée -en l'absence d'alignement, à une distance minimale de 3 mètres minimum - le long des sentiers réservés aux piétons/cyclistes dans certaines conditions - en limite séparative en respectant un distance supérieure ou égale à la moitiée de la hauteur avec un minimium de 3 mètres	L'alignement permet de définir une lisibilité des rues et de renforcer la cohérence architecturale et paysagère. Cette exigence s'applique notamment aux centres urbains et aux secteurs où la trame urbaine est dense et homogène L'imposition d'une césure vise à éviter la création de linéaires bâtis trop longs, susceptibles de nuire à la perception visuelle du cadre urbain. Cette mesure favorise également la ventilation et l'ensoleillement des constructions adjacente Lorsque l'alignement n'est pas possible, une implantation en recul de 3m minimum permet d'assurer un retrait suffisant pour intégrer des aménagements paysagers et préserver la qualité urbaine. Cette mesure garantit aussi une transition harmonieuse avec l'espace public. Cette disposition permet une densification mesurée tout en préservant les continuités piétonnes et cyclables. En limitant la hauteur et la longueur des bâtiments implantés à proximité des sentiers, on assure un cadre de vie agréable sans enclaver les cheminements doux
UBa	- DIstance entre les constructions non réglementée -en limite séparative pour les constructions de premier rang, en cas d'adossement à un bâtiment existant ou si la hauteur n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres	Dans ce sous-secteur, l'absence de réglementation sur les distances entre bâtiments offre plus de souplesse pour l'implantation des constructions, afin de favoriser une urbanisation adaptée aux spécificités des parcelles concernées.
UBb	- Distance minimale entre les constructions de 15 mètres	Cette disposition garantit une aération suffisante des constructions dans ce secteur, notamment pour préserver un cadre de vie de qualité et limiter les vis-à-vis excessifs. Elle est particulièrement pertinente dans les zones à faible densité
	Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions	Cette flexibilité permet d'adapter les règles d'implantation en fonction des orientations d'aménagement et de programmation, facilitant la mise en œuvre de projets urbains cohérents avec la stratégie territoriale.

	- lorsque la construction principale est située à l'alignement	L'implantation des constructions annexes ou nouvelles dans le prolongement de l'alignement existant garantit une cohérence architecturale et urbaine, en évitant les discontinuités de façade nuisibles à la lecture du paysage urbain
	- pour les extensions des constructions existantes	
	- lorsque le premier rang est construit	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centres-villes).
	- Pour préserver ou mettre en valeur un élément, un espace végétal de qualité	Cette flexibilité réglementaire garantit la préservation d'éléments paysagers remarquables, qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité des lieux. Elle permet une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat
	- en cas de rétrocession d'emprises situées en limite du projet	Cette exception s'inscrit dans une logique d'amélioration de l'espace public en facilitant les aménagements nécessaires à la circulation des piétons, à l'élargissement des trottoirs ou à la création d'espaces de convivialité
	- en cas de nécessité de serice public ou d'interêt collectif	Les équipements publics et d'intérêt général nécessitent parfois une implantation spécifique pour répondre aux exigences fonctionnelles et d'accessibilité. Cette règle garantit leur bon fonctionnement tout en assurant leur intégration urbaine
	- si le recul a pour conséquence d'entrainer la réalisation de déblais/remblais alétrant fortement le pente du terrain	Dans les secteurs à forte déclivité, un recul imposé pourrait engendrer des coûts excessifs et des impacts négatifs sur la stabilité des terrains. Cette mesure permet de limiter ces contraintes tout en assurant la sécurité des constructions
	- maintien des schlupf existants	Les «schlupf», passages traversants typiques de l'architecture locale, contribuent à la perméabilité des îlots urbains et à la continuité des cheminements piétons. Leur conservation est essentielle pour préserver la typicité des centres anciens et assurer une bonne accessibilité des espaces privés et publics

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
UBa	14 mètres maximum	Cette hauteur est définie pour assurer une cohérence architecturale et urbaine dans un contexte de densité modérée, où les constructions doivent s'insérer dans un tissu existant sans générer de ruptures paysagères. Elle correspond à un gabarit courant permettant l'accueil de bâtiments de logements intermédiaires et de petits collectifs, sans porter atteinte à l'harmonie générale des formes bâties. Ce choix est également justifié par la nécessité de préserver une bonne qualité d'ensoleillement et d'éviter des effets d'ombrage excessifs sur les espaces publics et privés adjacents
UBb	17 mètres maximum	Cette hauteur est permise dans des secteurs où une plus grande densité est recherchée, notamment à proximité des pôles de centralité ou des axes structurants. Elle permet de favoriser la diversité des formes urbaines tout en intégrant des programmes de logements plus denses et adaptés aux besoins de la population. L'objectif est ici d'accompagner la mutation de certains secteurs en optimisant l'occupation du sol, dans une logique de développement durable et de réduction de l'étalement urbain.
	Les exceptions : - pour les extensions des constructions existantes (hauteur maximale du bâtiment existant)	Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le cadre bâti existant, les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction d'origine. Cela permet de préserver les continuités architecturales et de limiter les conflits d'usage entre les nouvelles constructions et les bâtiments préexistants. Cette règle évite également des surélévations disproportionnées qui pourraient nuire à l'équilibre paysager du secteur
	- pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures	Les ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis aux mêmes contraintes de hauteur, car leur fonctionnalité prime sur les considérations de gabarit. Ces ouvrages nécessitent parfois des volumes spécifiques pour accueillir des installations techniques indispensables au bon fonctionnement des services publics et au maillage territorial des infrastructures
	- pour les ouvrages techniques de faible emprise	Les éléments techniques tels que les ascenseurs, les cheminées, les paratonnerres ou les dispositifs de ventilation sont exclus du calcul de hauteur, dans la mesure où ils ne constituent pas des volumes bâtis significatifs impactant la perception du skyline urbain. Cette disposition vise à assurer la faisabilité technique des bâtiments sans compromettre les contraintes de hauteur fixées pour les autres constructions.
	- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Certains bâtiments liés aux services publics ou à l'intérêt collectif, comme les équipements de santé, les établissements scolaires ou les complexes sportifs, doivent répondre à des exigences spécifiques qui peuvent justifier des hauteurs plus importantes. L'objectif est ici de permettre l'adaptation de ces constructions aux besoins fonctionnels des usagers tout en maintenant une insertion urbaine maîtrisée

2.3 Le secteur Uc

2.3.1 la délimitation

Le secteur UC correspond aux extensions récentes, sous forme majoritairement pavillonnaire, se sont développées au gré des opérations de lotissement communales ou privées et des opportunités foncières. Ces dernières années, ces quartiers sont soumis à une forte pression du fait de la hausse des prix du foncier et connaissent des opérations de densification parfois en rupture avec les formes d'habitat existantes.

Le secteur UC est divisé en trois sous-secteurs :

> le sous-secteur UCa correspondant aux zones pavillonnaires peu denses voire diffuses répond aux objectifs suivants :

- accompagner de manière mesurée la densification

- préserver les caractéristiques paysagères et architecturales du tissu existant

>Le secteur UCb correspondant aux zones pavillonnaires denses avec des formes urbaines organisées répond aux à l'objectif d'accompagner la densification existante et/ou en cours, sans aggraver les problématiques existantes et liées à cette densification héritée.

>Le secteur UCc correspondant aux zones pavillonnaires sensibles. La règle doit permettre délimiter au maximum la densification afin de ne pas aggraver ces situations urbaines sensibles.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone UC encadre les modalités d'implantation des constructions afin de préserver la continuité architecturale et urbaine des tissus résidentiels existants. Les prescriptions relatives aux hauteurs maximales et aux retraits permettent d'intégrer les nouvelles constructions dans un environnement bâti harmonieux, limitant ainsi les ruptures paysagères. De plus, la réglementation impose des principes de densification maîtrisée qui favorisent la continuité des formes urbaines et la cohérence architecturale, en conformité avec l'objectif 3 du PADD, qui vise à assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage urbain structuré.

Développement résidentiel équilibré et durable (Objectifs 4 et 5 du PADD)

La zone UC, et ses sous-secteurs UCa, UCb et UCc, favorise la mixité résidentielle en intégrant des formes variées d'habitat. Ce choix réglementaire répond à la nécessité d'offrir une diversité de parcours résidentiels adaptés aux besoins des habitants et de garantir un renouvellement du parc de logements en accord avec les objectifs 4 et 5 du PADD. L'encadrement des hauteurs permet également d'assurer une densification progressive sans compromettre la qualité de vie des habitants.

Mixité fonctionnelle et dynamisme économique (Objectif 8 du PADD)

Certains sous-secteurs de la zone UC, intègrent des possibilités d'évolution de commerces, favorisant ainsi une dynamique urbaine locale. Cette mixité fonctionnelle contribue à animer les centralités secondaires et à éviter l'étalement des zones d'activités en périphérie. Elle est en parfaite adéquation avec l'objectif 8 du PADD, qui vise à renforcer l'attractivité économique des pôles urbains existants.

Transition écologique et performance énergétique (Objectif 2 du PADD)

Le règlement intègre des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la limitation de l'imperméabilisation des sols, contribuant ainsi à la résilience du territoire face aux risques climatiques. De

plus, la prise en compte de la performance énergétique dans les prescriptions d'implantation et d'orientation des bâtiments permet de réduire les consommations d'énergie et d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables, conformément à l'objectif 2 du PADD, qui promeut un urbanisme sobre et durable

2.3.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	UCa	UCb	UCc	Justifications
Habitation	Logement	V	V	V	**Justification 1**
	Hébergement	V	V	V	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	E*	E*	E*	**Justification 3**
	Restauration	X	X	X	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	X	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	**Justification 6**
	Hôtels	E*	E*	E*	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	X	X	**Justification 9**

Destination	Sous-Destination	UCa	UCb	UCc	Justifications
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	**Justification 13**
	Équipements sportifs	V	V	V	**Justification 14**
	Lieux de culte	E*	E*	E*	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	**Justification 16**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	E*	E*	E*	**Justification 17**
	Entrepôts	E*	E*	E*	**Justification 18**
	Bureau	V*	V*	V*	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	E*	E*	E*	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	X	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	V*	

Justification 1 – Logement
Dans l'ensemble des sous-secteurs de la zone UC, le logement est autorisé afin de maintenir la vocation résidentielle de ces espaces. Dans les sous-secteurs UCa et UCb, où le tissu urbain est déjà marqué par une présence pavillonnaire, l'objectif est de permettre une densification mesurée en adéquation avec la morphologie existante. En UCc, où les contraintes topographiques et environnementales sont plus marquées, la règle encadre strictement cette densification afin de préserver la qualité du cadre de vie et d'éviter une surcharge des infrastructures existantes

Justification 2 – Hébergement
L'hébergement est autorisé dans les trois sous-secteurs, sous réserve de son insertion harmonieuse dans le tissu existant. Dans UCa et UCb, il permet de diversifier l'offre résidentielle, notamment avec des résidences seniors ou étudiantes, adaptées à la demande locale. En UCc, en raison des contraintes paysagères et infrastructurelles, ces établissements doivent s'intégrer de manière à préserver le caractère résidentiel et l'équilibre du quartier

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions dans certains sous-secteurs de la zone UC, selon leur compatibilité avec l'environnement résidentiel dominant. En UCa, ces activités sont plus strictement encadrées pour préserver la tranquillité des habitants et limiter les nuisances liées aux flux commerciaux. En UCb et UCc, elles peuvent être autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse, en privilégiant les implantations de petite échelle et en limitant les activités générant du bruit, du stationnement excessif ou des livraisons fréquentes. La priorité est donnée aux commerces et artisans de proximité, dont l'activité ne trouble pas la qualité du cadre de vie et qui peuvent s'intégrer dans des rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou des structures déjà existantes.

Justification 4 – Restauration
L'implantation de restaurants est interdite dans l'ensemble des sous-secteurs de la zone UC. Cette interdiction vise à préserver la vocation résidentielle de ces espaces et à éviter les nuisances sonores, olfactives et liées aux flux de clientèle et de livraison. En effet, ces activités génèrent un trafic important et nécessitent des aménagements spécifiques, comme des espaces de stationnement et des dispositifs de gestion des déchets, qui ne sont pas adaptés aux tissus urbains concernés. Cette règle garantit ainsi la tranquillité des habitants et la cohérence du cadre de vie en zone UC.

Justification 5 – Commerce de gros
Le commerce de gros n'est pas compatible avec la vocation résidentielle des sous-secteurs UC, en raison des flux logistiques qu'il génère. Toutefois, des adaptations sont possibles pour des activités préexistantes qui souhaitent évoluer ou s'agrandir, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances et qu'elles respectent les capacités d'accueil des infrastructures urbaines

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Les activités de services impliquant l'accueil d'une clientèle sont admises sous conditions dans les sous-secteurs UC, afin d'introduire une certaine mixité fonctionnelle sans compromettre la tranquillité des quartiers. Leur implantation est subordonnée à des critères stricts, notamment une limitation des nuisances sonores, une compatibilité avec l'environnement urbain et une gestion maîtrisée des flux de circulation et de stationnement

Justification 7 – Hôtels
L'implantation d'hôtels est admise sous conditions dans les sous-secteurs UCa, UCb et UCc. Leur autorisation est soumise à leur compatibilité avec la vocation résidentielle du secteur, afin d'éviter toute perturbation de l'équilibre urbain et social des quartiers concernés. Ces établissements ne doivent pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant, qu'il s'agisse de nuisances sonores, visuelles, ou de circulation. De plus, leur implantation doit permettre, si nécessaire, la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes. Ces conditions garantissent que les hôtels qui s'implantent en zone UC s'intègrent de manière harmonieuse, sans compromettre la qualité de vie des habitants et la tranquillité du cadre résidentiel.

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Ces établissements, tels que les résidences de tourisme ou les gîtes collectifs, sont interdits dans tous les sous-secteurs de la zone UC. En effet, ces structures sont jugées incompatibles avec la vocation résidentielle de ces quartiers et pourraient engendrer des conflits d'usage avec les habitants

Justification 9 – Cinéma
L'implantation de cinémas est prohibée dans l'ensemble de la zone UC. Ces équipements nécessitent des infrastructures

adaptées et génèrent des flux de fréquentation qui ne correspondent pas aux capacités d'accueil de ces secteurs essentiellement résidentiels

JJustification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Ces équipements sont pleinement autorisés en UC, car ils assurent un service public essentiel au fonctionnement des territoires et au bien-être des habitants.

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
.Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés sans restriction en UC. Leur présence est essentielle pour assurer le bon fonctionnement des infrastructures et services publics

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
es établissements scolaires, médicaux et sociaux sont autorisés en UC, car ils participent à l'organisation d'un cadre de vie équilibré et répondent aux besoins fondamentaux des habitants.

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
Les salles d'art et de spectacles sont autorisées en UC. Leur implantation est encouragée afin de renforcer l'offre culturelle et d'animer les quartiers urbains. En UBb, leur autorisation est justifiée par la volonté de maintenir une dynamique locale tout en veillant à une bonne intégration architecturale et à la gestion des flux de visiteurs.

ustification 15 – Lieux de culte
Les lieux de culte sont autorisés sous conditions en UC, pour assurer leur bonne intégration et prévenir d'éventuels conflits d'usage avec les fonctions résidentielles ou commerciales.

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Les autres équipements recevant du public sont autorisés en UC. Leur implantation est justifiée par leur rôle structurant dans le fonctionnement et l'accessibilité des services offerts à la population. Ces équipements, qui peuvent inclure des structures à vocation culturelle, éducative, sociale ou de loisirs, participent à la mixité fonctionnelle du territoire.

Justification 17 – Industrie
L'évolution des activités industrielles est admise sous conditions dans les sous-secteurs UCa, UCb et UCc. Ces activités doivent impérativement être compatibles avec la vocation résidentielle du secteur afin de ne pas engendrer de conflits d'usage. Leur maintien ou leur évolution ne peut être envisagé que si elles ne contribuent pas à aggraver les nuisances pour le milieu environnant, que ce soit en matière de bruit, de circulation ou d'émissions polluantes. Ces règles assurent un équilibre entre le maintien de certaines activités et la protection du cadre résidentiel des sous-secteurs UC.

Justification 18 – Entrepôts
L'évolution des entrepôts est admise sous conditions dans les sous-secteurs UCa, UCb et UCc. Leur maintien ou leur adaptation doivent être compatibles avec la vocation résidentielle du secteur, afin d'éviter toute perturbation du cadre de vie des habitants. L'évolution de ces activités ne peut être autorisée que si elle n'aggrave pas les nuisances pour le milieu environnant, notamment en matière de circulation, de bruit ou d'impact visuel.

Justification 19 – Bureau
L'implantation de bureaux est admise sous conditions dans tous les sous-secteurs UC, à condition qu'elle ne perturbe pas l'équilibre résidentiel et qu'elle s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Ces équipements sont interdits en UC, en raison de leur emprise importante et des flux de visiteurs qu'ils génèrent, incompatibles avec le caractère de ces zones.

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Cette activité est interdite en UC, car elle génère des flux logistiques incompatibles avec la vocation urbaine et résidentielle du secteur.

Justification 22 – Exploitation agricole
L'exploitation agricole est autorisée en UC sous conditions. Cette autorisation est justifiée par la volonté de préserver certaines activités agricoles urbaines ou périurbaines, notamment celles en lien avec l'agriculture de proximité

(maraîchage, permaculture, fermes urbaines). Toutefois, leur implantation doit respecter des critères précis pour garantir leur compatibilité avec le tissu urbain environnant et éviter des conflits d'usage avec les zones résidentielles.

Justification 23 – Exploitation forestière
L'exploitation forestière, en revanche, est interdite en UBa et UBb, car ces secteurs sont urbanisés et ne disposent pas de surfaces boisées exploitables dans des conditions adaptées. Cette interdiction vise à éviter des défrichements incompatibles avec la structuration du territoire urbain.

Justifications 24 – Autres occupations et utilisations du sol
-Ces installations sont interdites en zone UC, car elles ne correspondent pas aux formes urbaines et au cadre de vie des quartiers pavillonnaires
-Stockage de déchets et matériaux de récupération : cette activité est interdite en zone UC, car elle génère des nuisances incompatibles avec l'habitat résidentiel et nuit au cadre de vie.
-Les activités extractives et assimilées sont prohibées, en raison de leur impact environnemental et de l'incompatibilité avec les vocations urbaines de la zone
-Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés en UC. Ces travaux peuvent être nécessaires pour l'aménagement des terrains, la construction de bâtiments ou l'adaptation aux contraintes topographiques du site. Leur autorisation est justifiée par la nécessité d'accompagner le développement urbain tout en garantissant une maîtrise des interventions sur le sol. Toutefois, ces opérations doivent être réalisées en veillant à la stabilité des terrains environnants, à la préservation des équilibres naturels et à la bonne gestion des eaux pluviales pour éviter tout impact négatif sur l'environnement bâti et paysager.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles sont rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
UC	La règle générale : -à l'alignement -avec une césure dans certaines conditions -autorisé à 3 mètres de l'alignement pour les annexes et installations - en limite séparative en respectant un distance supérieure ou égale à la moitiée de la hauteur avec un minimium de 3 mètres - en limite séparative en cas de projhet commun à plusieurs unités foncières limitrophes, en cas d'adossement à un bâtiment existant ou si la hauteur n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres	-Implantation à l'alignement : cette règle vise à assurer une continuité urbaine cohérente le long des voies, évitant ainsi les ruptures dans le front bâti qui pourraient nuire à la lisibilité de l'espace public. Toutefois, la possibilité d'un recul de 3 mètres pour les annexes permet de préserver une certaine souplesse dans l'aménagement des parcelles tout en intégrant des éléments secondaires de manière harmonieuse -Implantation en limite séparative : cette prescription assure une espace suffisanteentre les constructions, limitant ainsi les effets d'ombrage excessifs et favorisant la pénétration de la lumière naturelle. Elle permet également de maintenir des perspectives visuelles plus ouvertes, essentielles à la qualité du cadre de vie en milieu urbain dense -Projet sur plusiseurs unités foncières : cette flexibilité réglementaire favorise l'optimisation foncière en milieu urbain tout en encadrant le développement de fronts bâtis continus, évitant ainsi un effet de cloisonnement excessif. Elle répond également aux enjeux de densification urbaine maîtrisée en permettant des implantations compactes mais contrôlées.
UCb	- à 4 mètres de l'alignement en l'absence d'alignement architectural	Cette règle tient compte des caractéristiques spécifiques des tissus urbains moins denses où l'alignement continu n'est pas une nécessité absolue. Elle permet de structurer les perspectives de rue tout en conservant une marge de recul favorisant la présence d'espaces végétalisés ou de jardins privatifs en façade
	- à 3 mètres le long des voies de circulation douces	Cette disposition assure une cohabitation équilibrée entre l'espace public et l'espace privé, réduisant l'impact des nuisances sonores et sécurisant les abords des habitations tout en préservant une bonne lisibilité de l'espace public

UCa et UCc	- à 5 mètres de l'alignement en l'absence d'alignement architectural	Dans ces sous-secteurs, cette règle garantit une homogénéité dans l'implantation des constructions et préserve un recul suffisant pour la végétalisation des devantures, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
	- à 3 mètres le long des voies de circulation douces	Cette prescription répond à un impératif de sécurité routière tout en maintenant une distance appropriée entre l'espace public et les bâtiments privés. Ce recul limite également l'exposition directe aux nuisances des flux automobiles et favorise la perméabilité visuelle le long des voies

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
UC	La règle générale : Sauf disposition contraire (SUP), la dalle du rdc sera à 0.70 mètres au dessus du niveau moyen du terrain	Dans la zone UC, la hauteur des constructions est encadrée afin d'assurer une cohérence avec le tissu urbain existant. La règle stipule que, sauf disposition contraire, la dalle du rez-de-chaussée sera située à un maximum de 0,70 m au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette. Cette disposition vise à préserver la continuité du paysage urbain et à assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, en limitant les surélévations excessives qui pourraient rompre l'harmonie des alignements existants. De plus, cette règle garantit une accessibilité optimale aux bâtiments tout en anticipant d'éventuelles problématiques liées à la gestion des eaux pluviales et aux risques d'inondation
UCa et UCb	Jusqu'à 3 niveaux et 11 mètres maximum	Dans les sous-secteurs UCa et UCb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres, soit environ trois niveaux. Cette limite permet d'encadrer le développement urbain dans des secteurs où le tissu pavillonnaire, souvent hétérogène, doit être préservé tout en offrant des possibilités raisonnables de densification. Dans le sous-secteur UCa, où le parcellaire est souvent irrégulier, cette hauteur garantit que l'évolution urbaine puisse se faire dans le respect des gabarits existants et en cohérence avec les infrastructures viables en place. Quant au sous-secteur UCb, qui se compose principalement de lotissements organisés, cette hauteur assure le maintien d'un cadre de vie agréable, évitant des contrastes trop marqués avec les constructions existante

UCc	9 mètres maximum	Le sous-secteur UCc se caractérise par des tissus pavillonnaires sensibles, où la topographie, les contraintes paysagères et environnementales nécessitent une approche plus stricte. La hauteur maximale y est limitée à 9 mètres, soit généralement deux niveaux habitables. Cette limitation vise à préserver le caractère résidentiel du secteur tout en minimisant l'impact visuel des constructions sur le paysage environnant. De plus, la topographie de ces secteurs impose parfois des adaptations spécifiques, notamment en matière de gabarit et de volumétrie, afin d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat. Cette hauteur réduite contribue également à limiter les effets d'ombrage excessifs et à préserver la qualité de l'ensoleillement pour les parcelles voisines

2.4 Les incidences des secteurs de la zone urbaine sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les incidences de la délimitation des zones U mixtes

PRINCIPALES INCIDENCES

Les zones urbaines délimitées ne sont pas situées dans un réservoir de biodiversité primaire de la Trame Verte et Bleue, elles sont mitoyennes à deux réservoirs :

> Ried du Dachsbach et de l'Apfelbach, le long de la zone UCc au Nord d'Obernai ;

> Milieux thermophiles et vergers du Bischenberg, longeant le secteur UCb, au Sud de Bernardswiller

Deux mares de la sous-trame bleue ponctuelle sont situées au sein de ces secteurs, mais étant donné qu'il s'agit de mares de jardin sur propriété privée, il est normal qu'elles soient délimités dans ces secteurs.

Parmi les secteurs en extension :

> Aucun n'est zoné au sein d'une ZNIEFF ou d'un site Natura 2000 ;

> Aucun ne se trouve dans un réservoirs de biodiversité ;

> Les secteurs du centre d'Obernai sont intersectés par des alignements d'arbres et des zones délimitées pour la végétalisation pour la TVB ;

> Une petite prairie située au Nord d'un secteur UBa à Obernai est identifié à restaurer dans la TVB. Aucune autre surface de la Trame Verte et Bleue n'est située dans un secteur en

Les secteurs «en extension» identifiés dans les zones U, notamment les UBa et UBb, sont en réalité des secteurs déjà urbanisés et habités, composés d'habitats collectifs. Les secteurs UC délimitent les extensions récentes, constituées de zones pavillonnaires plus ou moins denses, à vocation d'accompagner la densification. Ainsi, leur impact sur la consommation d'espaces est moindre.

La délimitation des zones urbaines a été faite au plus proche du bâti existant. Néanmoins, quelques prairies, alignements d'arbres et accotements d'intérêt sont identifiés au sein de ces zones, qui seraient impactées en cas de nouvelles constructions.

Quatre vergers sont entièrement dans les secteurs urbains, dont 3 vergers traditionnels et un verger dont les arbres dépérissent un par un, qui serait à restaurer à Innenheim. En plus de ces vergers, quelqies surfaces à conforter, à préserver et à restaurer en lien avec la TVB se situent dans ces secteurs, pour identifiées par le PETR à laisser s'enherber ou végétaliser.

Les incidences des dispositions du titre 1 : Les usages des sols et les destinations des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



Les usages du sol dans le secteur UAcl sont tous cohérents avec le patrimoine historique et la vocation touristique du Château de Landsberg, inscrit au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Toute construction sera soumise aux règles de la Servitude d'Utilité Publique qui y est associée.

Le PLUi-H prône la mixité fonctionnelle et le développement des activités dans les bourgs, mais sous certaines conditions, afin de ne pas aggraver les nuisances et d'assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle des secteurs :

> Dans les sous-secteurs UAo, UAv, UBa, UBb, UCa, UCb et UCc, les sous-destinations «lieux de culte» et «l'exploitation agricole» sont autorisés uniquement en extension d'une activité existante et sous condition d'être compatible avec la qualité résidentielle des sites et de ne pas aggraver les nuisances (ou bien dans le cas d'une mise en conformité avec les règlementations sanitaires).

> Les nouvelles constructions de la sous-destination «Industrie» ne sont autorisées que dans le sous-secteur UAv, sous condition de ne pas être source de nuisances et d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur. Ce secteur est délimité dans toutes les communes sauf Obernai, visant à encadrer le développement économiques des communes relais et rurales, tout en limitant l'impact dans le centre plus densément peuplé de la collectivité. Dans les secteurs Uao, UBa, UCa, UCb et UCc, cette sous-destination n'est autorisée qu'en cas d'extension d'une activité existante.

> La sous-destination «commerce de gros» n'est autorisée qu'en cas d'extension et de conformité dans les secteurs UAo, UAv, UAp et UBa ;

> Les sous-destinations liées au stockage de déchets de toute nature et aux carrières sont interdites dans l'ensemble des secteurs, afin de réduire les nuisances sonores et olfactives à proximité des logements.

Les incidences des dispositions du titre 2 : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



De manière générale, les dispositions liées aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions ont pour objectif de maintenir une cohérence et homogénéité architecturale dans les différents bourgs.

Tous les secteurs demandent une implantation dans l'alignement architectural des bâtiments existant (avec des distances de recul, le cas échéant), sauf le sous-secteur UAo, qui demande l'implantation des constructions à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie. Ce sous-secteur correspond au centre d'Obernai, et vise à encourager les constructions en rez-de-chaussée pour maintenir un linéaire commercial. Les distances de recul des voiries demandées permettent une séparation végétale et une distance suffisante pour assurer les sorties sécurisées des bâtiments.

Les hauteurs maximales permettent de maintenir une cohérence des zones urbaines. Les secteurs UB sont autorisés à une hauteur maximale supérieure aux autres secteurs afin de répondre au besoin de densification.

2.5 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U mixte

2.5.1 L'aspect extérieur des constructions

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
UM	Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites.	Cette disposition vise à garantir la préservation du patrimoine urbain et paysager, en veillant à ce que toute nouvelle construction respecte les qualités architecturales et historiques des lieux. Cette exigence est en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui permet de refuser un permis si le projet porte atteinte à son environnement.
	Prise en compte des spécifictés architecturales	La diversité architecturale des zones UM implique une prise en compte des particularités locales afin d'assurer la cohérence d'ensemble. Cette approche favorise une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existan
	Simplicité des volumes, adaptation au relief.	L'adaptation des volumes au relief est un principe fondamental de l'urbanisme de qualité. Elle permet d'éviter des ruptures visuelles trop marquées et d'assurer une insertion en douceur des bâtiments dans le paysage naturel
	Qualité de l'intégration des extensions.	L'intégration des extensions doit être réfléchie pour ne pas créer de déséquilibre dans l'harmonie architecturale d'un quartier. Cela permet de conserver une continuité entre le bâti ancien et les ajouts récents
	Insertion paysagère et architecturale soignée des locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques	Les équipements techniques et annexes doivent être intégrés de manière discrète pour éviter une pollution visuelle et préserver l'identité paysagère des zones concernées. Un traitement architectural et paysager adapté contribue à limiter leur impact.
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'architecture d'un lieu est le fruit de son histoire et de son identité. L'introduction d'éléments pastichant des styles étrangers peut générer des incohérences visuelles et nuire à la singularité du territoire. Cette disposition vise donc à promouvoir une architecture enracinée dans le contexte local.
	Si interventions sur l'existant, préservation et mises en valeur des caractéristiques architecturales.	Lorsqu'une construction existe déjà, les interventions doivent viser à mettre en valeur ses caractéristiques architecturales, plutôt que de les effacer. Cette approche encourage la réhabilitation qualitative et la valorisation du bâti ancien, plutôt qu'une standardisation des interventions.

FAÇADES		
UA, UB et UC	Préservation des caractéristiques architecturales, des éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel	La conservation des éléments architecturaux spécifiques aux tissus anciens permet d'assurer une continuité historique et une cohérence urbaine. En protégeant ces détails architecturaux, la règle favorise l'intégration des constructions nouvelles ou rénovées dans leur environnement bâti et patrimonial, garantissant ainsi une lisibilité urbaine harmonieuse
	Qualité de l'insertion des nouvelles ouvertures et de l'ajout de pergolas, stores, vérandas ou autres éléments techniques en façade	L'objectif est d'encadrer l'adjonction d'éléments modernes en façade afin qu'ils ne créent pas de ruptures visuelles dans le paysage urbain existant. Cette exigence permet d'assurer une transition maîtrisée entre architecture traditionnelle et aménagements contemporains, limitant les effets de dissonance visuelle
	Conception en harmonie avec les façades proches pour préserver le paysage urbain	Cette règle garantit la cohérence des volumétries et matériaux utilisés dans un tissu urbain dense. En favorisant une architecture respectueuse du contexte bâti, elle participe à la qualité de l'ambiance urbaine et à la préservation de l'identité architecturale locale.
UA	Traitement uniforme de la façade	Le maintien d'un traitement homogène des façades évite l'effet disparate qui pourrait altérer l'image urbaine. L'harmonie des traitements architecturaux favorise une lecture cohérente de la rue et du quartier, contribuant à un cadre de vie qualitatif pour les habitants
	Préservation de la qualité architecturale ou l'appartenance stylistique	Cette disposition vise à éviter la banalisation de l'architecture locale et à garantir la continuité des caractéristiques esthétiques propres aux différentes époques qui ont marqué le paysage urbain. Elle protège les spécificités architecturales en empêchant leur altération par des interventions inadaptées.
	Nouvelles ouvertures réalisées à l'intérieur du pan de bois de forme rectangulaire	Cette exigence répond à la nécessité de préserver l'intégrité structurelle et esthétique des façades à pans de bois, caractéristiques du bâti ancien. En limitant la forme des ouvertures, elle évite les interventions qui compromettraient l'équilibre et l'authenticité architecturale des édifices.
	Préservation des caractéristiques architecturales des façades	La conservation des éléments distinctifs des façades permet d'assurer une lecture architecturale cohérente. Cette disposition protège les particularités architecturales locales, souvent associées à un savoir-faire historique, et renforce ainsi l'attractivité patrimoniale du territoire.
	Insertion des menuiseries et des huisseries dans la conception architecturale de la façade	L'intégration des menuiseries et huisseries dans la façade contribue à la qualité de la perception urbaine et renforce l'homogénéité des constructions. Cela permet d'éviter des ruptures esthétiques et d'assurer une continuité avec le patrimoine existant.
	Préservation des éléments de ferronnerie de qualité et respect des sections traditionnelles dans les nouveaux éléments	La ferronnerie, souvent élément de distinction des façades anciennes, doit être maintenue dans ses proportions et son artisanat pour ne pas rompre avec l'unité architecturale. La reprise de sections traditionnelles dans les nouvelles installations permet d'assurer cette continuité.

UB et UC	Unité et qualité d'apsect	L'objectif de cette règle est d'éviter les dissonances visuelles qui peuvent résulter de traitements hétérogènes. Elle garantit une continuité dans le langage architectural en favorisant des matériaux et une mise en œuvre respectant le cadre bâti existant.
	Interdiction des façades et pignons aveugles sur les voies publiques	Cette mesure prévient la création de ruptures dans le tissu urbain et assure une animation architecturale continue le long des espaces publics. Elle évite les frontages inactifs qui pourraient nuire à la qualité des espaces piétons et à la lisibilité du paysage urbain.
	Barreaudages simples à dominante verticale	La simplicité des barreaudages garantit une sobriété architecturale en évitant l'alourdissement des éléments de serrurerie. Cette disposition favorise une cohérence avec les formes architecturales dominantes et limite les ajouts inesthétiques.
	Utilisation de revêtements adaptés pour limiter les phénomènes d'ilot de chaleur	Le choix de matériaux réfléchissants et de couleurs claires permet de limiter l'accumulation de chaleur en milieu urbain. Cette disposition participe ainsi à la qualité thermique des espaces publics et privés et améliore le confort des usagers en période estivale.
	Prévoir un espace extérieur privatif pour les logements neufs	Cette exigence garantit un apport minimal de confort aux logements en milieu dense. Un espace extérieur privatif contribue à la qualité de vie des habitants et favorise l'appropriation des lieux par les occupants.
	Pour les façades et devantures commerciales : - conserver suivre l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade -en harmonie avec de l'architecture de l'édifice	L'alignement des devantures commerciales sur l'ordonnancement général des façades permet d'éviter les ruptures esthétiques. Cette règle préserve l'identité architecturale des rues commerçantes et renforce l'attractivité visuelle du cadre urbain.
	TOITURES	
UA, UB et UC	Formes simples adaptées à leur contexte.	L'ensemble de ces dispositions vise à garantir une intégration harmonieuse des toitures dans leur environnement bâti en assurant une cohérence architecturale avec le tissu existant. L'imposition de formes simples et de pentes adaptées permet de préserver l'identité paysagère et d'assurer une bonne évacuation des eaux pluviales. L'interdiction des terrasses débordantes et la dissimulation des équipements techniques limitent les ruptures visuelles et la pollution esthétique. Enfin, l'encadrement strict de l'intégration des panneaux solaires favorise leur développement tout en maintenant une qualité architecturale conforme aux caractéristiques locales
	Pentes comprises entre 42 et 45°	
	Interdiction des terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture	
	Invisibilité des paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques	
	Insertion architecturale des panneaux solaires et photovoltaïques	

UA	Au moins deux pans	L'imposition de toitures à deux pans minimum répond à une volonté de préservation du caractère architectural traditionnel du secteur. Cette disposition assure une cohérence avec les typologies existantes et évite l'introduction de formes inadaptées aux structures bâties en place
	Respect des teintes imposées	La limitation des teintes visent à assurer une continuité architecturale et à éviter les discordances visuelles. Cette règle permet d'encadrer les choix constructifs afin de préserver l'identité du bâti et de renforcer la lisibilité du paysage urbain
	Respect des conditions d'insertion pour les châssis de toit	L'intégration des châssis de toit doit se faire de manière discrète afin de ne pas altérer la silhouette des toitures traditionnelles. En encadrant leur disposition, cette règle garantit une lecture architecturale cohérente et évite les interventions trop visibles qui pourraient rompre l'unité du bâti
	Respect des teintes des tuiles et du nombre de pans pour les toitures en fonction des communes	Cette disposition permet d'adapter les règles aux spécificités locales, en tenant compte des matériaux et formes traditionnels propres à chaque commune. En maintenant ces critères, on favorise une insertion respectueuse du patrimoine et une continuité visuelle entre les différentes constructions
UB et UC	Conditions de réalisation des toitures terrasses notamment celles non accessibles ou développant une emprise au sol importante	Justificati L'encadrement des toitures terrasses vise à éviter leur multiplication anarchique qui pourrait altérer la lecture urbaine et créer des déséquilibres dans les volumes bâtis. Il s'agit de privilégier des toitures bien intégrées et de limiter l'impact des surfaces planes excessivement étendueson 6
	Respect des conditions de réalisation des châssis et toitures	Afin de garantir une harmonie dans l'intégration des ouvertures en toiture, cette disposition impose des règles strictes quant à leur conception. En maintenant une certaine cohérence dans les implantations, cette règle prévient les interventions inadaptées qui pourraient perturber l'esthétique d'ensemble du bâti

Les incidences des dispositions sur l'aspect extérieur des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



Tout projet a des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit lorsqu'il s'intègre au tissu urbain existant. Malgré cela, les règles associées aux caractéristiques extérieures des constructions ont des incidences positives sur le patrimoine bâti, la qualité de vie, les énergies et le changement climatique.

Le règlement exige la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et une insertion qualitative des nouvelles ouvertures et éléments techniques de façades. Cette volonté est appuyée par l'interdiction des pastiches d'architecture étrangère à la région. Les règles liées aux façades et aux revêtements assurent cette qualité paysagère, mais ont aussi l'objectif de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain (pour les secteurs UB et UC).

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions illustre l'amélioration de la qualité des logements, tout en assurant leur insertion paysagère : espace privatif obligatoire (balcon, jardin, en UC et UB), une adaptation des constructions au relief, les mesures de mise en place des panneaux photovoltaïques...

2.5.2 Le traitement des abords de la construction

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :

- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,

- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,

- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
UA, UB et UC	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des formes et structures - en préservant au maximum les éléments de qualité existants - en recherchant la simplicité et la cohérence - en tenant compte du bâti et du site environnant	Cette disposition vise à garantir une cohérence architecturale entre les clôtures et leur environnement bâti. En imposant des règles d'harmonie et de sobriété, elle permet d'éviter des ruptures visuelles dans le paysage urbain tout en valorisant l'intégration des constructions existantes
	Sont interdits l'emploi de dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique	L'interdiction de ces matériaux garantit la pérennité et l'esthétique des clôtures. Ces dispositifs, souvent inadaptés et peu durables, peuvent se détériorer rapidement et nuire à la qualité du paysage urbain

UA	En limite avec le domaine public, les clôtures doivent respecter des critères de constructionet être d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf en cas de prolongement)	La limitation de la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public permet de préserver la qualité visuelle des rues et de limiter l'effet d'enfermement. Elle favorise également l'interaction entre les espaces privés et publics en assurant une continuité visuelle avec l'environnement urbain
	La destruction des porches sur rue est interdite	Les porches constituent un élément patrimonial important et jouent un rôle dans l'animation des rues et la transition entre l'espace public et privé. Leur suppression pourrait altérer la lecture du paysage urbain et appauvrir l'identité architecturale locale
UB et UC	En limite avec le domaine public, la hauteur maximale est fixée à 1.5 mètres (sauf en cas de prolongement)	Cette restriction vise à limiter la fermeture excessive des espaces privés vis-à-vis du domaine public et à favoriser une perception ouverte des rues et quartiers. Elle permet aussi d'uniformiser l'aspect des clôtures et de préserver l'identité paysagère
	En limite séparative, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres	Cette règle garantit une séparation suffisante entre propriétés privées tout en évitant la création de murs trop imposants. Elle permet de concilier besoins d'intimité et intégration harmonieuse des clôtures dans le tissu urbain
	Clôtures favorables à la biodiversité	L'encouragement à des clôtures perméables à la faune et végétalisées favorise la biodiversité locale et réduit l'effet de cloisonnement des espaces naturels et urbains. Cette disposition s'inscrit dans une logique de développement durable en intégrant la trame verte et bleue au sein des zones urbaines

Les incidences des dispositions sur le traitement des limites

PRINCIPALES INCIDENCES

Les dispositions relatives au traitement des limites et des clôtures ont des incidences positives sur l'environnement, le paysage et la qualité de vie.

Dans tous les secteurs urbains mixtes, les clôtures doivent être soignées et en cohérence avec l'architecture environnante. De plus, les clôtures en mailles doivent être accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire, intégrant la nature en ville et favorisant les services écosystémiques (protection contre le ruissellement, îlot de fraîcheur, absorption de carbone...) apportés par la végétation (particulièrement les essences locales, plus résilientes au contexte local). Les règles obligeant aux clôtures a être perméables à la petite faune ne sont applicables qu'en zones UB et UC. Ceci pourrait avoir des conséquences négatives sur le déplacement de la faune puisque 5 linéaires de connexions à créer identifiées par le PETR des Piémont Vosges traversent des secteurs UA.

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	La communauté de communes souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
UA, UB et UC	Traitement qualitatif et travail d'insertion dans le site tenant compte de l'environnement immédiat et des spécifités du site	Le traitement qualitatif et le travail d'insertion des espaces verts doivent tenir compte de l'environnement immédiat et des spécificités du site afin d'assurer une cohérence paysagère. L'objectif est d'intégrer harmonieusement les espaces libres aux aménagements existants tout en favorisant la biodiversité locale.
	Non prise en compte des surfaces d'espaces verts de moins de 1 mètre	La prise en compte des surfaces d'espaces verts de plus de 1 mètre vise à éviter l'artificialisation excessive et à garantir la bonne gestion des eaux pluviales. Cette disposition permet aussi de mieux intégrer les aménagements paysagers dans les projets de construction
	Choix d'essences végétales adaptées	Le choix des essences végétales adaptées aux conditions pédoclimatiques locales permet d'assurer la pérennité des plantations, de limiter les besoins en entretien et en arrosage, et de renforcer l'identité paysagère du territoire.
	Mise en valeur des plantations présentant une qualité remarquable	La mise en valeur des plantations présentant une qualité remarquable contribue à améliorer la qualité des paysages urbains et périurbains. Ces éléments végétaux participent à l'attractivité des espaces publics et à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.
	Surface des espaces collectifs aménagés de 10% de la superficie de l'opération	L'obligation d'aménager au moins 10 % de la superficie des opérations en espaces verts collectifs permet de garantir la présence d'un minimum de surfaces naturelles accessibles aux habitants, favorisant ainsi leur bien-être et la convivialité des espaces de vie.
UA	>UAv et UAp : 15% d'espaces verts sur les unités foncières supérieures à 400m²	L'exigence d'un minimum de 15 % d'espaces verts pour les unités foncières de plus de 400 m² en UA et UAp vise à éviter une trop forte densification des parcelles et à préserver des respirations paysagères au sein des quartiers.

UB	-Traitement des bandes de recul en espaces verts -1 arbre à haute tige pour 100m² d'espaces verts	Le traitement des bandes de recul en espaces verts et l'imposition d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espace vert contribuent à la structuration du paysage urbain, à la régulation thermique et à l'amélioration du cadre de vie.
	>UBa : superficie d'espaces verts de 35% de la superficie totale >UBb : superficie d'espaces verts de 40% de la superficie totale	Dans les sous-secteurs UB, l'exigence de 35 % à 40 % d'espaces verts par unité foncière garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et favorise la perméabilité des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales.
UC	-Traitement des bandes de recul en espaces verts sans stationnement -1 arbre à haute tige pour 100m² d'espaces verts	Le traitement des bandes de recul en espaces verts sans stationnement est imposé pour éviter la minéralisation excessive des marges de recul et préserver la porosité des sols, ce qui contribue à la réduction des risques d'inondation et au rafraîchissement urbain.
	>UCa : -40% d'espaces verts sur les superficies inférieures à 1000m² -50% d'espaces verts sur les superficies supérieures à 1000m²	Dans les sous-secteurs UC, l'imposition de surfaces d'espaces verts allant de 35 % à 50 % selon la superficie totale de la parcelle répond aux enjeux de préservation de la biodiversité, d'amélioration du cadre de vie et d'adaptation aux évolutions climatiques en réduisant les effets d'îlot de chaleur urbain.
	>UCb : -35% d'espaces verts sur les superficies inférieures à 1000m² -40% d'espaces verts sur les superficies supérieures à 1000m²	
	>UCa : -50% d'espaces verts sur les superficies inférieures à 1000m² -60% d'espaces verts sur les superficies supérieures à 1000m²	

Les incidences des dispositions sur le traitement des espaces libres

PRINCIPALES INCIDENCES



Les règles liées au traitement des espaces libres ont pour objectif général d'intégrer la nature en ville. Sur tous les secteurs, il est demandé de préserver les éléments les plus remarquables (arbres, haies...), même s'ils ne sont pas inscrits au document graphique. Les espaces libres doivent être soignés au niveau des enjeux paysagers, environnementaux et climatiques.

Il est demandé à ce que 10% de la superficie de toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction (>0.5ha) soient dédiés à l'accueil d'espaces collectifs aménagés et accessibles au public. Ceci permet d'améliorer la qualité de vie des habitants en offrant des lieux de rencontre et de respiration.

Dans les secteurs UB et UC, les bandes de recul sans stationnement doivent être transformées en espaces verts.

Un pourcentage d'espaces verts est demandé dans les différents secteurs :

> UAv et UAp : 15% d'espaces verts pour une unité foncière supérieure à 400m²

> 35% de la superficie du terrain en espaces verts en UBa et 40% en UBb ;

> Une superficie d'espaces verts variant de 35% à 50% pour les unités foncières inférieures à 1000m² et de 40 à 60% pour les unités foncières supérieures à 1000m² (secteurs UCa, UCb, UCc)

3. LES ZONES URBAINES SPÉCIALISÉES

Les secteurs de zones urbaines spécialisées à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
UE	Zones dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes les communes
UEe	Zones d'accueil pour les grands équipements d'intérêt collectif de type technique, sportif, scolaire, culturels ou de loisirs.	Toutes les communes
UEv	Ce secteur localisé sur Obernai est destiné à l'implantation d'aire d'accueil des gens du voyage.	Obernai
UEl	Secteur correspondant au Domaine de la Léonardsau à Obernai qui accueille en plus des équipements et services publics, des constructions à usage de restauration et d'hébergements touristiques en lien avec les séminaires et les activités évènementielles.	Obernai
UX	Zones dédiées à l'accueil d'activités économiques dont la nature et les besoins sont difficilement compatibles avec la vocation résidentielle des bourgs. Elles sont organisées pour répondre aux besoins des entreprises qu'elles accueillent avec des vocations affirmées autour des zones industrielles d'Obernai et des zones artisanales présentes dans toutes les communes.	Toutes les communes
UXa	Zones d'accueil des emprises industrielles et artisanales affiliées à l'industrie.	Toutes les communes
UXb	Secteur ayant vocation à intégrer une certaine mixité fonctionnelle par la présence de bureaux en complément des activités admises en UXa.	Obernai
UT	Zones dédiées à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs structurantes pour l'offre du territoire	Obernai

3.1 Le secteur UE

3.1.1 La délimitation

Le secteur UE correspond aux zones dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle recouvre des réalités très variées : équipement ponctuel ou pôle regroupant plusieurs services, hôpital ou terrains de sport… L'objectif de la zone est de conforter le niveau d'équipements au service des habitants en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Elle doit être facilement accessible pour remplir son rôle de services à la population.

Ces zones, essentiellement sous maîtrise publique, peuvent accueillir une diversité de projets, qui doivent faire l'objet, par leur nature et leurs spécificités, d'une approche circonstanciée. A ce titre, le règlement écrit garantit une souplesse suffisante en réponse à ces enjeux.

Le secteur UE est divisé en trois sous-secteurs :

> le sous-secteur UEe correspondant aux zones qui ont pour vocation d'accueillir les grands équipements d'intérêt collectif de type technique, sportif, scolaire, culturels ou de loisirs. Il répond aux objectifs suivants :
- pérenniser les constructions et aménagements d'intérêt collectif
- permettre la création, la transformation et le développement d'équipements complémentaires

>Le secteur UEv est localisé sur Obernai et est destiné à l'implantation d'aire d'accueil des gens du voyage. Ce secteur doit permettre l'aménagement d'une opération portée par les collectivités tout en veillant à son insertion dans le cadre paysager et environnemental.

>Le secteur UEl correspondant au Domaine de la Léonardsau à Obernai qui accueille en plus des équipements et services publics, des constructions* à usage de restauration, et d'hébergements touristiques en lien avec les séminaires et les activités évènementielles.
L'objectif de la zone est de conforter le niveau de services en lien avec les équipements admis dans la zone, tout en préservant le site d'intérêt architectural et paysager.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone UE et de ses sous-secteurs, traduit pleinement les ambitions du PADD en garantissant une organisation efficace des équipements publics, en favorisant l'adaptabilité des infrastructures aux besoins évolutifs de la population et en intégrant des principes de durabilité environnementale. Il constitue ainsi un outil stratégique pour assurer un développement territorial équilibré, cohérent et résilient

Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif 6 du PADD)

Le règlement de la zone UE définit un cadre réglementaire permettant l'implantation et l'évolution des équipements publics et d'intérêt collectif tout en garantissant leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain existant. L'absence de restriction sur les hauteurs et l'emprise au sol offre la flexibilité nécessaire à l'adaptation des infrastructures aux besoins évolutifs du territoire. Cette approche réglementaire est essentielle pour assurer une offre de services publics accessible et fonctionnelle, en parfaite cohérence avec l'objectif 6 du PADD, qui vise à organiser et répartir les équipements sur l'ensemble des communes pour répondre aux attentes des habitants

Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins et conforter le niveau d'équipement du territoire (objectifs 4 et 6 du PADD)

La zone UE regroupe plusieurs sous-secteurs permettant d'assurer un maillage territorial équilibré en équipements et en services publics :

-UEe accueille les équipements publics généralistes (écoles, infrastructures sportives, culturelles et de loisirs), garantissant une répartition cohérente des services en fonction des besoins des habitants;

- UEv, dédié aux aires d'accueil des gens du voyage, assure une gestion organisée de l'hébergement temporaire,

prévenant ainsi les installations informelles et favorisant une meilleure intégration urbaine.

- UEl, qui comprend le domaine de la Léonardsau, préserve un site patrimonial tout en permettant son ouverture à des usages culturels et touristiques, renforçant ainsi l'attractivité et l'identité du territoire.

La zone UE regroupe plusieurs sous-secteurs permettant d'assurer un maillage territorial équilibré en équipements et en services publics.

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif 2 du PADD)

Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la préservation des espaces verts participent à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'amélioration du cadre de vie. L'intégration de critères environnementaux dans la conception des équipements publics permet d'assurer un développement plus durable et résilient face aux défis climatiques. De plus, la possibilité de développer des infrastructures intégrant des énergies renouvelables (comme les ombrières photovoltaïques sur les parkings) répond aux engagements du territoire en matière de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en parfaite adéquation avec l'objectif 2 du PADD, qui promeut un urbanisme sobre et durable.

3.1.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Le secteur UE correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

L'objectif de ce secteur est de conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements publics d'intérêt collectif existants sur le territoire. Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	UEe	UEl	UEv	Justifications
Habitation	Logement	V*	V*	X	**Justification 1**
	Hébergement	X	X	X	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	**Justification 3**
	Restauration	X	V*	X	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	X	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	**Justification 6**
	Hôtels	X	X	X	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	V*	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	X	X	**Justification 9**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X	**Justification 13**
	Équipements sportifs	V	V	X	**Justification 14**
	Lieux de culte	E*	E*	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	**Justification 16**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	**Justification 17**
	Entrepôts	X	X	X	**Justification 18**
	Bureau	X	X	X	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	**Justification 21**

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	X	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	V*	

Justification 1 – Logement
L'implantation du logement dans la zone UE est strictement encadrée, car cette zone est dédiée en priorité aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Seuls des logements de fonction peuvent être admis, en lien direct avec l'exploitation ou la gestion des équipements publics concernés En UEv, le logement est interdit, car cette zone est spécifiquement conçue pour l'accueil temporaire des gens du voyage. Elle ne peut donc pas être utilisée pour des logements permanents, afin de ne pas créer de confusion sur sa vocation première et de garantir son usage dédié à l'accueil et au transit.

Justification 2 – Hébergement
L'hébergement n'est autorisé dans aucun des sous-secteurs UE. En UEe, il est incompatible avec la nature des équipements publics et leur organisation. En UEl, il est en contradiction avec la vocation événementielle et touristique du domaine. Enfin, en UEv, il serait en opposition avec l'objectif de transit et de stationnement temporaire de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
Ces activités sont interdites en UE, car elles seraient susceptibles d'entraîner une transformation progressive de la vocation du secteur en espace de commerce, ce qui n'est pas souhaitable pour une zone d'équipements publics.

Justification 4 – Restauration
En UEe, la restauration est interdite, sauf sous conditions, notamment pour les établissements liés aux équipements publics (par exemple, cafétérias d'écoles, restaurants d'établissements de santé). En UEl, la restauration est admise sous conditions pour répondre aux besoins des usagers du Domaine de la Léonardsau, en lien avec les événements et séminaires qui s'y déroulent. En UEv, la restauration est interdite car cette destination est incompatible avec la vocation de la zone.

Justification 5 – Commerce de gros
Cette activité est interdite dans tous les sous-secteurs, car elle est en contradiction avec les vocations des zones concernées. En UEe, elle ne correspond pas aux besoins des équipements collectifs. En UEv, elle est incompatible avec l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage. En UEl, elle serait préjudiciable au caractère patrimonial du Domaine de la Léonardsau

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces activités sont interdites dans les trois sous-secteurs car elles sont inadaptées à la vocation du site.

Justification 7 – Hôtels
Les hôtels sont interdits dans les trois sous-secteurs. En UEe, leur implantation est incompatible avec la vocation de la zone.

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Ces hébergements sont autorisés sous conditions en UEl, en raison de leur lien avec l'activité événementielle du

Domaine de la Léonardsau. En revanche, ils sont interdits en UEe et UEv, car ils ne correspondent pas à la vocation de ces zones.

Justification 9 – Cinéma
L'implantation de cinémas est interdite dans tous les sous-secteurs, car elle est incompatible avec les vocations des zones UEe, UEl et UEv

JJustification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Ils sont autorisés dans les sous-secteurs UEe et UEl, car ils sont en adéquation avec la vocation d'accueil des services publics. En UEv, ils sont interdits pour éviter toute dénaturation de l'usage principal des aires d'accueil

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
Ces équipements sont autorisés en UEe et UEl, mais interdits en UEv pour préserver l'affectation exclusive à l'accueil des gens du voyage

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Ces établissements sont autorisés en UEe et UEl, mais interdits en UEv, où ils ne correspondent pas à l'affectation du secteur

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
Ces équipements sont autorisés en UEe et UEl, mais interdits en UEv pour préserver la vocation de la zone

Justification 14 – Equipements sportifs
Ces équipements sont autorisés en UEe et UEl, mais interdits en UEv pour éviter les conflits d'usage

Justification 15 – Lieux de culte
Les lieux de culte sont autorisés sous conditions en UEe et UEl, mais interdits en UEv

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Les équipements recevant du public sont autorisés sans conditions dans l'ensemble des sous-secteurs UEe, UEl et UEv. Cette approche garantit une cohérence avec la vocation de chaque zone

Justification 17 – Industrie
Ces activités sont interdites dans tous les sous-secteurs, car elles ne correspondent pas aux vocations des zones UEe, UEl et UEv

Justification 18 – Entrepôts
Ces activités sont interdites dans tous les sous-secteurs, car elles ne correspondent pas aux vocations des zones UEe, UEl et UEv

Justification 19 – Bureau
Ces activités sont interdites dans tous les sous-secteurs, car elles ne correspondent pas aux vocations des zones UEe, UEl et UEv

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Les centres de congrès et d'exposition sont autorisés sans conditions en UEe. Ce sous-secteur étant destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, il est tout à fait compatible avec l'implantation de structures dédiées aux événements professionnels, culturels ou associatifs. La présence de ces infrastructures renforce l'offre de services à l'échelle intercommunale et permet de soutenir des dynamiques de rencontre et d'échange, essentielles à la vitalité du territoire. En UEl, les centres de congrès et d'exposition sont également autorisés sans conditions. Le Domaine de la Léonardsau accueille déjà des événements et séminaires, et la possibilité d'y aménager des infrastructures adaptées à ces activités s'inscrit dans la logique de valorisation du site. Cette autorisation permet de soutenir les usages existants et d'accueillir de nouveaux événements dans un cadre patrimonial et paysager privilégié. En UEv, les centres de congrès et d'exposition sont interdits. Ce sous-secteur étant exclusivement dédié à l'accueil des gens du voyage, l'implantation d'une infrastructure événementielle serait en contradiction avec sa vocation principale.

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne

Ces activités sont interdites dans tous les sous-secteurs, car elles ne correspondent pas aux vocations des zones UEe, UEl et UEv

Justification 22 – Exploitation agricole
Ces activités sont interdites dans tous les sous-secteurs, car elles ne correspondent pas aux vocations des zones UEe, UEl et UEv
Justification 23 – Exploitation forestière
Ces activités sont interdites dans tous les sous-secteurs, car elles ne correspondent pas aux vocations des zones UEe, UEl et UEv

Justifications 24 – Autres occupations et utilisations du sol
Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions dans l'ensemble des sous-secteurs UEe, UEl et UEv. Ils doivent impérativement être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans ces zones et peuvent également être réalisés dans le cadre de fouilles archéologiques. Cette régulation permet d'assurer des aménagements maîtrisés et adaptés aux besoins spécifiques de chaque secteur, tout en limitant l'impact sur l'environnement et le cadre paysager. En ce qui concerne les déchets, du stockage de ferrailles et des matériaux de démolition , ces activités sont autorisées sous conditions en UEe, uniquement lorsqu'elles sont directement liées à la gestion et à l'entretien des équipements publics et techniques de la zone. En UEl et UEv, elles sont strictement interdites pour préserver respectivement la qualité patrimoniale du Domaine de la Léonardsau et garantir des conditions d'accueil dignes et adaptées dans l'aire des gens du voyage.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
UE	**EN LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE**	
	- A l'alignement - En recul minimal de 1 mètre	Les constructions et installations dans la zone UE doivent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie existante, soit avec un recul minimal de 1 mètre de l'alignement des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer. Cette règle vise à assurer une cohérence urbaine et architecturale tout en permettant une gestion efficace des espaces et équipements publics dont la collectivité en a la maîtrise. L'alignement garantit une continuité visuelle et fonctionnelle dans le tissu urbain, notamment pour les équipements d'intérêt collectif qui doivent être accessibles et visibles
	Exceptions Ces règles ne s'appliquent pas : - aux saillies de faible emprise et constructions existantes - si cela porte atteinte à la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Des exceptions sont prévues pour certaines constructions spécifiques : -Les saillies de faible emprise et constructions existantes : ces éléments sont tolérés car leur faible emprise n'est pas de nature à nuire à la cohérence d'ensemble. -Les constructions participant à la mise en valeur d'un espace végétal ou d'un élément patrimonial : il est parfois nécessaire d'adapter l'implantation des constructions afin de préserver des perspectives paysagères ou des éléments du patrimoine bâti et naturel remarquables. -Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : certains équipements nécessitent des aménagements spécifiques pour fonctionner de manière optimale, notamment en termes d'accessibilité et de connexion avec les infrastructures existantes

	Implantation des constructions	Justifications
EN LIMITE SEPARATIVE		
UE	- En limite séparative - En recul d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, de minumum 3 mètres	-L'implantation en limite séparative, qui permet de structurer un front bâti continu et de favoriser une densification mesurée dans un cadre urbain cohérent. Cette configuration est particulièrement adaptée aux secteurs où la mitoyenneté est un principe dominant et où l'unité des façades participe à la lisibilité architecturale du quartier. -L'implantation en recul, qui s'impose lorsque des contraintes topographiques existent, en particulier dans les secteurs à fort relief. La règle du recul, définie comme une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative avec un minimum de 3 mètres, permet de prévenir les risques d'instabilité des sols, d'éboulements ou de glissements de terrain. Ce principe vise également à garantir une insertion paysagère plus souple en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les vues et l'ensoleillement des parcelles avoisinantes
	Exceptions Ces règles ne s'appliquent pas : - aux constructions existantes - si cela porte atteinte à la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	-Les constructions existantes bénéficient d'une dérogation à ces prescriptions afin de ne pas imposer de modifications structurelles incompatibles avec leur implantation d'origine. -La préservation et la mise en valeur d'éléments paysagers ou patrimoniaux constituent un motif d'adaptation des règles d'implantation. Lorsqu'un espace végétal de qualité ou un élément architectural significatif est identifié dans le règlement, l'implantation de nouvelles constructions peut être modulée afin de valoriser cet élément sans générer d'impact négatif. Dans certains cas exceptionnels, cette mesure. -Les constructions et installations d'intérêt collectif (équipements publics, infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des services locaux) font l'objet d'une exemption des règles générales d'implantation. Ces équipements nécessitent parfois une flexibilité accrue afin d'optimiser leur accessibilité et leur implantation fonctionnelle

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres et emprise au sol

Non reglementé : Les zones UE et leurs sous-secteurs sont spécifiquement destinés à l'accueil d'équipements publics et d'infrastructures d'intérêt collectif. La collectivité, en tant que maître d'ouvrage principal de ces équipements, doit bénéficier d'une souplesse d'aménagement suffisante pour adapter la disposition des constructions aux contraintes techniques, fonctionnelles et d'usage propres à chaque projet

> Hauteur des constructions

UE	Non reglementé	L'absence de réglementation sur la hauteur des constructions dans la zone UE s'inscrit dans une volonté d'adapter les possibilités constructives aux besoins spécifiques des équipements et infrastructures qui y sont implantés. Cette flexibilité permet d'accompagner les projets sans imposer de contraintes rigides qui pourraient freiner leur réalisation. En effet, la nature des équipements publics et collectifs justifie une adaptation des hauteurs, qui peuvent varier en fonction des nécessités techniques, des contraintes fonctionnelles ou encore des exigences de l'environnement urbain et paysager. Cette souplesse est essentielle pour assurer la faisabilité des projets d'intérêt général tout en favorisant une intégration harmonieuse des constructions dans leur contexte. De plus, la diversité des équipements susceptibles d'être implantés en zone UE, incluant des établissements scolaires, des complexes sportifs ou des infrastructures de transport, requiert des volumes différenciés en fonction de leurs usages, rendant toute fixation de hauteur maximale inadaptée à la diversité des besoin
	Exceptions : - Pour les extensions, la hauteur du bâti existant détermine la hauteur limite - Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques sur parking, ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ouvrages techniques de faible emprise et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les exceptions définies dans le règlement traduisent une prise en compte des cas particuliers où une limitation stricte de la hauteur pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement ou à l'efficacité des installations. Les extensions de bâtiments existants sont ainsi encadrées par une règle qui prend en compte la hauteur initiale des constructions, évitant ainsi des ruptures inopportunes dans le gabarit bâti tout en garantissant la continuité des activités concernées. Par ailleurs, l'exclusion des ombrières photovoltaïques, des ouvrages techniques et des équipements d'intérêt général de toute contrainte de hauteur vise à garantir leur intégration dans les projets sans entraver leur fonctionnalité. Cette approche pragmatique permet de répondre aux enjeux de développement durable et d'optimisation des infrastructures sans altérer l'équilibre architectural et paysager du territoire.

3.2 Le secteur UX

3.2.1 La délimitation

Le secteur UX correspond aux zones dédiées à l'accueil d'activités économiques dont la nature et les besoins sont difficilement compatibles avec la vocation résidentielle des bourgs. Elles sont organisées pour répondre aux besoins des entreprises qu'elles accueillent avec des vocations affirmées autour des zones industrielles d'Obernai et des zones artisanales présentes dans toutes les communes.

L'objectif de la zone est de répondre aux besoins du tissu économique local en adaptant les aménagements à la nature de ces activités et en affirmant leur vocation économique pour limiter les conflits d'usage. Dans la continuité de l'ambition portée par le Schéma de Développement économique durable de la CCPO et des actions individuelles portées par nombre d'entreprises du territoire en faveur de la transition énergétique, le règlement doit accompagner l'évolution de ces zones pour en faire des exemples de performance environnementale et énergétique. Il doit conforter également la qualité paysagère de ces zones.

Ces zones accueillent des activités commerciales existantes, principalement à Obernai, pour lesquelles le règlement admet l'extension mesurée sous conditions, sans toutefois autoriser le développement des nouvelles implantations commerciales qui doivent s'effectuer dans les centralités urbaines.

Le secteur UX est divisé en deux sous-secteurs :

>Le sous-secteur UXa correspondant aux zones d'activités à vocation industrielle et artisanale affiliée à l'industrie, dont la vocation est à conforter.
>Le secteur UXb correspondant aux zones d'activités à vocation principale artisanale et de bureaux. L'objectif de ce sous secteur est de répondre à la fonction de centralité d'Obernai qui dispose des services adaptés à l'accueil d'entreprises du secteur tertiaire et des infrastructures de transports collectifs des salariés.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone UX constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs du PADD, en assurant un développement économique structuré, en maîtrisant la consommation foncière et en minimisant les nuisances. Il garantit un équilibre entre attractivité économique et qualité du cadre de vie, en cohérence avec la stratégie territoriale définie par la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile.

Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique (objectif n°7) :

Le règlement de la zone UX favorise un développement économique équilibré et respectueux des enjeux environnementaux en définissant des règles précises pour l'implantation des activités industrielles et artisanales. Le sous-secteur UXa est spécifiquement destiné aux activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie, garantissant ainsi un espace adapté à ces usages tout en limitant les conflits d'usage avec d'autres zones du territoire. Le sous-secteur UXb intègre, en plus des activités industrielles et artisanales, des bureaux, permettant une diversification des activités et la création d'emplois qualifiés. La densification et la rationalisation des espaces économiques évitent une urbanisation diffuse, en cohérence avec la transition écologique et la limitation de l'artificialisation des sols.

Soutenir et conforter une offre commerciale diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs (objectif n°8) :

Si la zone UX n'a pas vocation à accueillir des commerces de détail, elle joue un rôle clé dans le soutien aux activités productives et logistiques qui participent indirectement au dynamisme commercial du territoire. En permettant l'implantation de bureaux dans le sous-secteur UXb, le règlement favorise l'ancrage de services complémentaires aux activités commerciales existantes, tout en préservant l'équilibre économique entre zones industrielles et pôles de centralité.

Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités (objectifs n°11)

L'implantation des zones UX répond à la nécessité de structurer l'organisation des activités économiques en lien avec les infrastructures de transport existantes.Le règlement impose des conditions strictes sur la desserte des terrains et l'accessibilité, garantissant un fonctionnement efficace des flux de marchandises et des déplacements professionnels En concentrant les activités industrielles et artisanales dans des secteurs spécifiques, il limite la dispersion des emplois et favorise une meilleure articulation entre les zones de travail et les pôles de vie.

Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins(objectif n°12)

La localisation et l'organisation des zones UX participent à une stratégie globale de mobilité plus durable. Le règlement prévoit des exigences en matière de stationnement et d'organisation des flux logistiques, limitant ainsi les impacts négatifs liés au transport routier. La mixité des usages dans le sous-secteur UXb permet d'intégrer des bureaux et de réduire les déplacements contraints des travailleurs en favorisant la proximité des emplois et des services.

3.2.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Destination	Sous-Destination	UXa	UXb	Justifications
Habitation	Logement	V*	V*	**Justification 1**
	Hébergement	X	X	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	E*	E*	**Justification 3**
	Restauration	E*	E*	**Justification 4**
	Commerce de gros	E*	E*	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	E*	V	**Justification 6**
	Hôtels	E*	E*	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	X	**Justification 9**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	X	X	**Justification 13**
	Équipements sportifs	X	X	**Justification 14**
	Lieux de culte	X	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	X	X	**Justification 16**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	**Justification 17**
	Entrepôts	V	V	**Justification 18**
	Bureau	X	V	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	V	**Justification 21**

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	

Justification 1 – Logement
Les logements en zone UX sont autorisés sous conditions strictes et limitatives. Ils doivent être directement liés aux activités présentes sur le site et répondre à une nécessité absolue pour le bon fonctionnement des entreprises concernées, notamment pour le gardiennage des établissements industriels et artisanaux. Cette restriction garantit que la vocation économique de ces zones reste prioritaire tout en permettant une certaine flexibilité pour les exploitants ayant besoin d'une présence permanente

Justification 2 – Hébergement
L'hébergement à vocation sociale est interdit en zone UX. Cette interdiction découle de la nécessité de préserver ces secteurs pour des activités productives et tertiaires, en cohérence avec leur vocation économique. L'accueil de structures d'hébergement social pourrait générer des conflits d'usage avec les activités industrielles et artisanales présentes, notamment en raison des nuisances sonores, des flux logistiques et des horaires décalés propres à ces activités. De plus, l'installation de tels établissements en zone UX risquerait de créer une offre d'hébergement déconnectée des équipements et services essentiels accessibles dans les zones urbaines.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
Justification 4 – Restauration
Justification 5 – Commerce de gros
Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Justification 7 – Hôtels
En zone UXa et UXb, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services (hormis en UXb où cette destination est admise), les hôtels ne sont pas autorisés en tant que nouvelles implantations, mais leur évolution et leur extension sont possibles sous conditions.L'implantation d'établissements nouveaux est restreinte afin de préserver la vocation économique des zones UXa et UXb, qui sont destinées aux activités industrielles, artisanales affiliées à l'industrie et tertiaires. Cette limitation vise à éviter la dispersion des commerces et à concentrer ces activités dans les centralités urbaines, plus adaptées aux besoins des consommateurs et à la mixité fonctionnelle attendue. L'objectif de cette règle est d'assurer un équilibre entre activités industrielles tout en permettant une adaptation progressive des établissements existants sans modifier la vocation économique générale des secteurs UXa et UXb. En zone UXb, l'admission des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle permet notamment d'accueillir des services aux entreprises, des activités de conseil, de gestion, d'ingénierie ou de formation, dont la présence participe à la montée en gamme des tissus économiques et à la diversification fonctionnelle de ces secteurs. La zone UXb se caractérise en effet par une plus grande hétérogénéité d'usages et une ouverture potentielle à des activités tertiaires compatibles avec l'environnement économique local.

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Cette destination est interdite dans toutes les sous-zones UX afin de garantir la spécialisation économique de ces secteurs et d'éviter toute concurrence avec les zones dédiées au tourisme en UT.

Justification 9 – Cinéma

Cette activité est prohibée car elle génère des flux de fréquentation incompatibles avec les objectifs de la zone UX.

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

L'objectif de cette réglementation est de garantir une intégration cohérente de cette destination dans ces zones d'activités, sans perturber leur vocation économique première. Leur intégration dans la zone reste ainsi un levier d'accompagnement du tissu économique local, tout en respectant les principes d'organisation spatiale et d'optimisation des usages des sols définis dans le PLUi.

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Ces établissements ne sont pas autorisés en zone UX, car ils sont incompatibles avec les contraintes des zones économiques en matière de nuisances et d'accessibilité pour le publi

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles

Ces activités sont interdites en UX afin d'éviter l'implantation d'équipements culturels générant des flux de public inadaptés à la nature industrielle et tertiaire des zones

Justification 14 – Equipements sportifs

Ces équipement sont interdits Interdits pour préserver la cohérence fonctionnelle des zones UX et éviter des conflits d'usages avec les entreprises existantes

Justification 15 – Lieux de culte

Les lieux de culte ne sont pas admis en UX afin de maintenir une destination économique prioritaire et d'éviter des conflits d'usages liés à la fréquentation de ces établissements.

Justification 16 – Autres équipements recevant du public

Ces équipements sont interdits en UX afin d'éviter des conflits d'usages avec les entreprises présentes et de favoriser leur implantation dans les centralités urbaines

Justification 17 – Industrie

L'industrie est la vocation principale de la zone UXa et UXb. De fait, ces constructions sont pleinement autorisées.

Justification 18 – Entrepôts
Les entrepôts sont pleinement autorisés en zones UXa et UXb, sans condition particulière. Leur présence dans ces secteurs s'inscrit dans la vocation économique des zones UX, qui sont dédiées aux activités industrielles, artisanales affiliées à l'industrie et tertiaires

Justification 19 – Bureau
L'implantation des bureaux est strictement interdite en zone UXa, afin de garantir que ce secteur reste exclusivement dédié aux activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie. Cette interdiction permet d'éviter une tertiarisation de la zone qui viendrait concurrencer les centralités urbaines, où les bureaux trouvent leur place naturelle grâce à une meilleure accessibilité aux services et aux infrastructures de transport.En revanche, en zone UXb, où la mixité économique est plus marquée, les bureaux sont admis pour renforcer le dynamisme de la zone et assurer une complémentarité avec les activités artisanales et industrielles existantes. Cette ouverture permet de favoriser une diversification des usages économiques, tout en garantissant une implantation maîtrisée qui ne vienne pas perturber le fonctionnement global du secteur.

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Non autorisés en zone UX, ces équipements doivent être localisés dans des secteurs plus adaptés à l'accueil d'événements et au tourisme d'affaires

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Cette activité est autorisée en UXb pour accompagner le développement du commerce numérique et des services associés, tout en restant encadrée pour éviter les nuisances sur l'environnement immédiat
Justification 22 – Exploitation agricole
Justification 23 – Exploitation forestière
Ces usages sont interdits en UX, car ils ne correspondent pas à la vocation économique de ces zones et doivent être maintenus dans les secteurs à dominante rurale et naturelle

Justifications 24 – Autres occupations et utilisations du sol
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (plus de 3 mois) : interdit pour éviter l'installation de résidences mobiles incompatibles avec la vocation économique des secteurs UX.
Carrières, installations et constructions liées à l'exploitation : interdites pour préserver l'environnement urbain et économique.
Stockage de déchets, ferrailles et matériaux de récupération : admis sous conditions pour les activités nécessitant ce type de stockage, avec des exigences strictes pour limiter les nuisances.
Affouillements et exhaussements de sols : autorisés sous conditions pour répondre aux besoins des aménagements industriels.

	Implantation des constructions	Justifications
UX	>A Obernai : En recul minimal de 8 mètres, abaissé à 3 mètres le long des voies de circulations douces >Dans toutes les autres communes : En recul minimal de 5 mètres, abaissé à 3 mètres le long des voies de circulations douces	L'exigence de recul vise à garantir une bonne intégration urbaine et une protection des espaces de circulation, en limitant l'impact visuel et fonctionnel des nouvelles constructions sur l'espace public. À Obernai, le recul de 8 mètres est justifié par la structuration urbaine et la volonté d'assurer des marges de recul adaptées aux voiries existantes. L'abaissement à 3 mètres pour les voies de circulation douce tient compte de la nécessité d'aménager un cadre cohérent favorisant la mobilité active sans compromettre l'occupation des terrains; Dans les autres communes, le recul minimal de 5 mètres s'inscrit dans une logique de cohérence avec le tissu urbain et d'anticipation des évolutions des infrastructures. Les exceptions permettent d'éviter des contraintes disproportionnées, notamment pour les constructions existantes et les infrastructures d'intérêt collectif, tout en veillant à ne pas nuire à l'environnement immédiat
	Exceptions Ces règles ne s'appliquent pas : - aux saillies de faible emprise et constructions existantes - si cela porte atteinte à la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif > Zone UX : ne s'appliquent pas aux locaux dédiés au stationnement des cycles et aux ombrières photovoltaïques	L'implantation en limite séparative ou avec un recul proportionné à la hauteur des bâtiments assure une transition harmonieuse entre les différentes occupations du sol, évitant des ruptures brutales dans le paysage urbain. Cette disposition permet de garantir un ensoleillement adéquat et une bonne aération des espaces interstitiels. Le recul minimal de 10 mètres pour les communes de Bernardswiller et Krautergersheim tient compte des enjeux spécifiques de cohabitation entre zones UX et les zones résidentielles ou naturelles voisines. Cette distance permet de préserver les continuités paysagères et de limiter les nuisances potentielles générées par les activités économiques présentes en zone UX. Les exceptions sont prévues afin de ne pas entraver des projets compatibles avec l'environnement immédiat, tout en respectant les objectifs de préservation écologique et de service public
EN LIMITE SEPARATIVE		

UX	>Par rapport aux propriétés à l'intérieur de lazone et aux limites des zones d'activités futures : - En limite séparative - En recul d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, de minumum 5 mètres > A l'exception des communes de Bernardswiller et Krautergersheim, par rapport aux limites avec les zones U (hors zone UX), A et N : -En recul d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, de minumum 10 mètres	La règle d'implantation en limite séparative ou avec un recul dépendant de la topographie vise à garantir une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle des nouvelles constructions. En zone UX, où se concentrent des activités économiques, la gestion des rapports de hauteur entre bâtiments est essentielle pour éviter des ruptures d'échelle trop brutales et préserver la qualité du cadre de vie. Le critère de la différence d'altitude assure que les constructions s'adaptent aux spécificités topographiques du terrain, limitant ainsi les effets de masque et de dénivelé abrupt. Le seuil minimal de 5 mètres permet d'éviter des situations de promiscuité excessive et favorise une transition plus fluide entre les parcelles. Dans les communes de Bernardswiller et Krautergersheim, le recul minimal porté à 10 mètres lorsqu'une construction est en limite des zones U, A et N répond à des préoccupations spécifiques : il s'agit d'atténuer l'impact des nouvelles constructions sur les secteurs résidentiels et naturels voisins, en évitant les nuisances sonores et visuelles qui pourraient en découler

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres et emprise au sol

Non reglementé

L'absence de réglementation spécifique sur l'implantation des constructions entre elles et sur l'emprise au sol en zone UX repose sur plusieurs considérations liées à la vocation de cette zone. La zone UX est principalement destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales ou logistiques, où la flexibilité d'implantation est un facteur clé pour répondre aux besoins des entreprises. La diversité des formes et des dimensions des constructions nécessite une marge d'adaptation permettant d'optimiser l'utilisation du foncier en fonction des contraintes opérationnelles et fonctionnelles propres à chaque activité. Ne pas imposer de règles strictes sur l'implantation mutuelle des bâtiments favorise l'évolutivité des sites et permet d'accueillir des projets nécessitant des implantations spécifiques (bâtiments en mitoyenneté, ateliers avec aires de manœuvre, entrepôts modulables, etc.). De même, l'absence de réglementation sur l'emprise au sol laisse aux porteurs de projets la liberté de maximiser la surface utile de leurs installations en fonction des contraintes techniques, économiques et environnementales. Cette approche s'inscrit dans une logique d'adaptabilité et de compétitivité, en permettant une occupation optimale des parcelles tout en laissant aux acteurs économiques la possibilité de respecter d'autres réglementations (gestion des eaux pluviales, accessibilité, sécurité incendie). Toutefois, malgré cette absence de réglementation stricte, les projets devront s'inscrire dans une cohérence d'ensemble avec les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, garantissant ainsi un aménagement harmonieux du territoire.

> Hauteur des constructions

UX	A Obernai : 20 mètres maximum Dans les autres communes : 12 mètres maximum	La hauteur des constructions en zone UX répond à une double exigence : assurer une intégration cohérente des projets dans leur environnement immédiat et préserver l'harmonie du tissu urbain existant. Ainsi, à Obernai, le plafond réglementaire de 20 mètres s'explique par la volonté de maintenir une densité et une échelle bâtie compatibles avec le développement économique et les besoins en surfaces tertiaires et industrielles. Cette hauteur permet également d'accueillir des bâtiments plus imposants nécessaires à certaines activités économiques tout en assurant une transition maîtrisée avec les secteurs avoisinants. Dans les autres communes, la limitation à 12 mètres traduit un souci d'équilibre urbain en évitant la sur-densification et en garantissant une compatibilité avec l'échelle des quartiers environnants. Cette hauteur favorise aussi une bonne insertion paysagère, limitant les impacts visuels sur le cadre bâti et naturel. Par ailleurs, la distinction entre Obernai et les autres communes s'explique par une hiérarchisation fonctionnelle du territoire : Obernai, en tant que pôle économique majeur, nécessite des hauteurs plus importantes pour accueillir des activités spécifiques, tandis que dans les autres secteurs, l'échelle des constructions doit rester plus modérée pour préserver le cadre de vie des habitants et éviter une urbanisation trop verticale Il convient de noter que, au sein même de la zone UX, des indications de hauteur maximale plus réduite peuvent figurer sur les plans de zonage, afin de tenir compte des spécificités morphologiques, paysagères ou patrimoniales propres à certains secteurs. Ces ajustements cartographiques permettent une régulation fine de l'intensité urbaine, en cohérence avec les objectifs d'insertion et de gradation des volumes bâtis.
	Exceptions : - Pour les extensions, la hauteur du bâti existant détermine la hauteur limite - Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques sur parking, ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ouvrages techniques de faible emprise et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	De plus, les règles d'exception viennent préciser des cas spécifiques où ces plafonds ne s'appliquent pas, notamment pour les extensions de constructions existantes, où la hauteur est ajustée à celle du bâtiment d'origine, évitant ainsi les ruptures architecturales. Enfin, certaines infrastructures d'intérêt général et équipements publics bénéficient d'une exonération pour répondre à des impératifs techniques et fonctionnel cation 2

3.3 Le secteur UT

3.3.1 la délimitation

Les secteurs UT accueillent des équipements et hébergements touristiques structurants pour l'offre du territoire.

L'objectif de la règle est de structurer l'offre touristique, essentiellement en matière d'hébergement en proposant des équipements adaptés en termes de dimensionnement et d'accessibilité.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone UT traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en permettant un développement touristique maîtrisé, intégré au cadre paysager et environnemental du Pays de Sainte Odile. En encadrant les formes urbaines, en optimisant les équipements et en intégrant des exigences en matière de sobriété foncière et énergétique, il constitue un levier efficace pour assurer la mise en œuvre du projet territorial défini à l'horizon 2040

Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif n°6)

Le règlement de la zone UT établit un cadre réglementaire permettant l'implantation et l'évolution des équipements et infrastructures touristiques tout en garantissant leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et naturel du Pays de Sainte Odile. L'absence de restrictions excessives sur l'emprise au sol et les hauteurs des constructions offre la flexibilité nécessaire pour adapter les infrastructures touristiques aux besoins évolutifs du territoire. Cette approche permet de répondre à l'orientation 6.1 du PADD en assurant une répartition équilibrée des équipements touristiques à l'échelle intercommunale, évitant leur concentration excessive dans certaines communes et garantissant une accessibilité homogène. Par ailleurs, le règlement favorise l'adaptation des infrastructures d'accueil touristique aux évolutions démographiques, notamment en intégrant des établissements adaptés aux familles et aux personnes âgées, en cohérence avec l'orientation 6.2 du PADD, qui vise à optimiser les équipements du territoire autour de l'accueil des familles et du vieillissement de la population.

Affirmer le rôle touristique du territoire (objectif n°9)

La zone UT est spécifiquement destinée aux équipements touristiques et à leurs infrastructures associées. Son règlement permet ainsi de mettre en œuvre l'objectif 9 du PADD en assurant le développement de structures d'hébergement (hôtels, résidences de tourisme, hébergements de plein air) et d'équipements de loisirs, culturels ou sportifs.Les prescriptions en matière de hauteur, d'implantation et d'insertion architecturale permettent de garantir une intégration cohérente des nouvelles constructions avec l'environnement bâti et paysager, en conformité avec l'orientation 9.1 du PADD, qui vise à conforter le rôle majeur du territoire au sein de l'espace touristique alsacien. En outre, le règlement de la zone UT prévoit des exigences de qualité architecturale et paysagère, garantissant une mise en valeur des savoir-faire locaux et des atouts du territoire, contribuant ainsi directement à l'orientation 9.2 du PADD, qui préconise de valoriser les savoir-faire et les atouts du territoire. Enfin, l'orientation 9.3 du PADD insiste sur la nécessité d'organiser l'offre en hébergement en limitant les impacts sur la vie à l'année. Le règlement de la zone UT permet d'encadrer les implantations et d'assurer une compatibilité avec le cadre de vie local, limitant ainsi les nuisances et l'impact des infrastructures touristiques sur les espaces résidentiels et naturels.

Développer les mobilités alternatives et complémentaires à la voiture individuelle en lien avec les territoires voisins (objectif n°12)

Le règlement de la zone UT intègre des dispositions relatives à l'accessibilité multimodale des infrastructures touristiques, en lien avec l'orientation 12.2 du PADD, qui vise à promouvoir les alternatives à la voiture individuelle et à favoriser l'intermodalité. Les exigences en matière de stationnements vélos et de connexions aux réseaux de transport en commun permettent de limiter la dépendance automobile et de favoriser des mobilités plus durables, en cohérence avec l'orientation 12.4 du PADD, qui encourage et valorise les modes actifs à toutes les échelles

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	UT	Justifications
Habitation	Logement	X	**Justification 1**
	Hébergement	X	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	**Justification 3**
	Restauration	V	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	**Justification 6**
	Hôtels	V	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	V	**Justification 8**
	Cinéma	X	**Justification 9**

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	X	**Justification 13**
	Équipements sportifs	X	**Justification 14**
	Lieux de culte	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	X	**Justification 16**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	**Justification 17**
	Entrepôts	X	**Justification 18**
	Bureau	X	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V* 5	

Justification 1 – Logement
L'interdiction des logements en zone UT s'explique par la vocation exclusive de ces secteurs à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs. L'implantation de logements y serait incompatible avec l'objectif de structuration de l'offre touristique, qui repose sur des hébergements temporaires adaptés aux visiteurs et non sur du résidentiel permanent

Justification 2 – Hébergement
L'hébergement est interdit en zone UT. Cette interdiction repose sur l'inadéquation de ces structures avec les objectifs de développement touristique de la zone. En effet, la zone UT est conçue pour accueillir des équipements et hébergements destinés aux visiteurs et aux activités de loisirs. L'implantation d'hébergements à vocation sociale risquerait de générer des conflits d'usage et de détourner la vocation première de ces secteurs

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail

Ces activités sont interdites en zone UT. L'objectif est de préserver l'intégrité des espaces dédiés au tourisme et aux loisirs, sans interférence avec des activités commerciales inadaptées

Justification 4 – Restauration
Les établissements de restauration sont admis sans condition en zone UT. Ils constituent un élément clé de l'attractivité touristique, en répondant aux besoins des visiteurs et en participant à l'animation des espaces de loisirs

Justification 5 – Commerce de gros
Les activités de commerce de gros sont interdites car elles ne correspondent pas aux besoins touristiques de la zone UT. De plus, elles pourraient générer des flux logistiques en inadéquation avec les infrastructures et l'ambiance de ces espaces

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces activités sont interdites en zone UT. Leur interdiction permet d'éviter la création d'usages qui pourraient concurrencer ou détourner la vocation touristique et paysagère du secteur. L'objectif est de maintenir une offre exclusivement tournée vers le tourisme et les loisirs

Justification 7 – Hôtels
Les hôtels sont autorisés car ils constituent une composante essentielle de l'offre touristique de la zone. Toutefois, leur implantation doit respecter des critères stricts en matière d'intégration paysagère et de compatibilité avec les infrastructures en place

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
L'accueil de résidences de tourisme, gîtes et campings est admis sans condition en zone UT. Ces formes d'hébergement participent pleinement au dynamisme touristique du territoire et sont essentielles pour diversifier l'offre et répondre aux attentes des visiteurs

Justification 9 – Cinéma
Cette destination est Interdite en zone UT, car cet équipement est plus adapté aux centralités urbaines et ne répond pas aux enjeux spécifiques des espaces de loisirs et de tourisme en plein air

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
Justification 14 – Equipements sportifs
Justification 15 – Lieux de culte
Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Interdits en zone UT, ces équipements sont incompatibles avec l'objectif de développement touristique et de loisirs

Justification 17 – Industrie
Cette destination est interdite en zone UT afin de préserver l'attractivité touristique et la qualité paysagère du secteur

Justification 18 – Entrepôts
Cette destination est interdite car leur implantation générerait des flux logistiques et des nuisances incompatibles avec le tourisme

Justification 19 – Bureau
Cette destination est interdite car leur implantation générerait des nuisances incompatibles avec le tourisme

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Cette destination est interdite en zone UT, ces équipements nécessitant une infrastructure plus adaptée aux centralités urbaines

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Cette destination est interdite car ellene répond pas aux objectifs de valorisation du territoire et peut engendrer des nuisances logistiques

Justification 22 – Exploitation agricole
Justification 23 – Exploitation forestière
Cette destination est Interdite en zone UT. Cette restriction vise à éviter une concurrence d'usage avec les activités touristiques et à préserver la vocation récréative du secteur. De plus, ces activités pourraient générer des nuisances et des conflits d'aménagement avec les infrastructures dédiées au tourisme et aux loisirs

Justifications 24 – Autres occupations et utilisations du sol
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (plus de 3 mois) : interdit pour éviter l'installation de résidences mobiles incompatibles avec la vocation touristiques des secteurs UT.
Carrières, installations et constructions liées à l'exploitation : interdites pour préserver l'environnement urbain et économique de la zone de loisirs
Stockage de déchets, ferrailles et matériaux de récupération : interdites pour préserver l'environnement urbain et économique de la zone de loisirs
Affouillements et exhaussements de sols : autorisés sous conditions pour répondre aux besoins des aménagements touristiques

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
UT	En l'absence d'alignement à une distance minimale de 4 mètres, abaissée à 3 mètres le long des voies de circulations douces	Cette règle garantit une organisation harmonieuse du tissu urbain et prévient les conflits d'usage avec l'espace public. Elle est en lien avec l'objectif «Organiser un développement urbain équilibré et durable» du PADD, qui vise à assurer une structuration cohérente du territoire en limitant les ruptures urbaines et en améliorant la qualité des espaces publics. En permettant un recul moindre le long des voies douces, cette disposition favorise la densification raisonnée et renforce l'attractivité des modes de déplacements actifs, en cohérence avec l'objectif «Favoriser la mobilité douce et les alternatives à la voiture individuelle» du PADD
	Exceptions Ces règles ne s'appliquent pas : - aux saillies de faible emprise et constructions existantes - si cela porte atteinte à la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette première disposition permet de ne pas contraindre excessivement l'évolution du bâti existant, en autorisant des aménagements mineurs qui ne compromettent pas l'organisation spatiale du territoire. Elle favorise l'adaptation du tissu urbain. La seconde exception garantit une approche plus souple permettant de préserver les éléments paysagers identifiés comme structurant le territoire. Enfin, la dernière exception permet d'assurer la mise en place d'infrastructures essentielles au fonctionnement du territoire sans être contraintes par des règles d'implantation rigides

	EN LIMITE SEPARATIVE	
UT	- En limite séparative en cas d'adossement à un bâtiment existant sans en dépasser ses proportions ou si la hauteur totale des bâtiment est inférieure à 4 mètres et la longueur cumulée inférieure à 10 mètres - En recul d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, de minumum 5 mètres	Cette première disposition permet de préserver la cohérence architecturale du bâti tout en facilitant l'extension des équipements existants. Elle évite la formation d'espaces résiduels non valorisables et favorise l'optimisation du foncier disponible. La seconde règle vise à préserver l'intimité entre les constructions, à assurer une ventilation et un ensoleillement suffisants pour les bâtiments et leurs espaces extérieurs. Elle garantit une transition harmonieuse entre les parcelles.

	Exceptions Ces règles ne s'appliquent pas : - aux constructions existantes - si cela porte atteinte à la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette première disposition permet de ne pas contraindre excessivement l'évolution du bâti existant, en autorisant des aménagements mineurs qui ne compromettent pas l'organisation spatiale du territoire. Elle favorise l'adaptation du tissu urbain. La seconde exception garantit une approche plus souple permettant de préserver les éléments paysagers identifiés comme structurant le territoire. Enfin, la dernière exception permet d'assurer la mise en place d'infrastructures essentielles au fonctionnement du territoire sans être contraintes par des règles d'implantation rigides

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres et emprise au sol

Non reglementé

L'absence de règles contraignantes sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et sur l'emprise au sol en zone UT permet de garantir une grande flexibilité pour les porteurs de projets touristiques. Cette souplesse est essentielle pour l'accueil de structures d'hébergement, de loisirs ou d'activités culturelles, qui nécessitent souvent des aménagements spécifiques et une adaptation aux contraintes du site. En autorisant une implantation libre et en ne limitant pas l'emprise au sol, le règlement facilite l'implantation d'équipements touristiques variés, allant des hébergements saisonniers aux équipements de plein air. Cette approche réglementaire répond directement à l'objectif 9 du PADD, qui vise à renforcer l'offre touristique du territoire en permettant l'implantation d'activités diversifiées et attractives. Ainsi, la non-réglementation de ces aspects en zone UT permet de répondre efficacement aux enjeux du développement touristique, en garantissant une souplesse d'implantation tout en assurant une intégration respectueuse du paysage et de l'environnement.

> Hauteur des constructions

UT	14 mètres maximum	La fixation d'une hauteur maximale de 14 mètres pour les constructions et installations en zone UT vise à assurer une insertion harmonieuse des nouveaux édifices dans le paysage environnant, tout en maintenant une certaine homogénéité architecturale. Cette disposition permet de préserver les perspectives visuelles et d'éviter la rupture avec l'échelle bâtie des espaces avoisinants, notamment les sites à forte valeur touristique où l'impact paysager est un enjeu primordial.
	Exceptions : - Pour les extensions, la hauteur du bâti existant détermine la hauteur limite - Ces règles ne s'appliuent pas aux ombrières photovoltaïques sur parking, ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ouvrages techniques de faible emprise et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les exceptions à cette règle, qui s'appliquent aux ombrières photovoltaïques sur parking, aux ouvrages d'intérêt général, aux équipements d'infrastructure et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondent à une exigence de souplesse dans l'implantation des infrastructures indispensables au bon fonctionnement du territoire. Ces éléments nécessitent souvent des hauteurs spécifiques pour assurer leur efficacité technique et leur accessibilité. Cette disposition permet ainsi d'encourager l'implantation de solutions énergétiques durables (ombrières photovoltaïques) et de garantir le développement des équipements structurants sans entrave réglementaire.

3.4 Les incidences des secteurs des zones urbaines spécialisées sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les incidences de la délimitation des zones U spécialisées

PRINCIPALES INCIDENCES

La délimitation de certaines zones urbaines spécialisées a des incidences négatives sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, dans la mesure où certains espaces non construits ont été délimités afin de permettre l'extension et l'évolution de certaines activités.

Outre cette dimension, les secteurs identifiés se trouvent dans les centres bourgs, ou à proximité (quelques secteurs se situent en dehors des enveloppes urbaines, mais encadrent des activités existantes, comme la station d'épuration de Meistratzheim). Le choix a été fait de délimiter des zones accessibles et proches de la population, améliorant la qualité de vie et limitant le besoin de déplacements motorisés.

Néanmoins, un secteur est principalement situé en ENAF, le secteur UXa à l'Est de Meistratzheim est concerné par :

> Une parcelle d'exploitation de fraises de 0.25 hectares

> Une partie du secteur concerné par un risque inondation faible, un aléa retrait-gonflement des argiles moyen et un risque de remontée / débordement de nappes (donnée à titre informative, non traitable à l'échelle parcellaire) ;

> L'aire d'alimentation de captages de Krautergersheim (éloignée)

Trois sites se trouvent dans la zones d'alimentation principale du captage de Krautergersheim, dont la STEP de Meistratzheim, l'église et des bâtiments à vocation industriels à Meistratzheim ainsi qu'une choucrouterie à Krautergersheim.

Aucun secteur ne se trouve dans un réservoir de biodiversité primaire. Un secteur est situé dans un réservoir de biodiversité complémentaire, mais il s'agit de la partie construite et bâtie de la gravière et n'empiète pas sur la zone humide.

5 secteurs sont situés en partie ou en totalité dans une ZNIEFF de type 1 et 12 se situent dans une ZNIEFF de type 2.

Les incidences négatives sur ces secteurs sont réduits puisque ces zones sont déjà bâties ou dans une enveloppe urbaine existante. Concernant les secteurs d'Innenheim au sein de la ZNIEFF de type 2 dédiée aux milieux agricoles pour le Grand Hamster d'Alsace et le Crapaud Vert, l'impact estimé de ces activités est relativement faible, dans la mesure où ils ne sont pas délimités dans la zone de protection délimitée pour le Grand Hamster en 2024.

Les incidences des dispositions du titre 1 : Les usages des sols et les destinations des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES 

Trois sous-secteurs sont délimités uniquement sur la commune d'Obernai, afin d'encadrer des établissements existants, comme l'aire d'accueil des gens du voyage (UEv), le Domaine de Léonardsau (UEl) ou même les activités à vocation artisanale et de bureaux (UXb). Ces secteurs permettent une localisation spécifique pour ces activités, réduisant les nuisances éventuelles.

Afin de réduire l'exposition des habitants aux nuisances et pollutions liées aux activités artisanales et industrielles, le règlement n'autorise la sous-destination «logement» que dans le cas où elle est nécessaire au maintien ou à la sécurisation de l'activité.

Pour les mêmes raisons, les sous-destinations «Industrie» et «Entrepôts» ne sont autorisés que dans les secteurs UXa et UXb, ainsi que l'extension éventuelle des sous-destinations «Commerce de gros» et «Artisanat et commerce de détail». Ces activités, incompatibles avec le caractère résidentiel des bourgs, sont délimités en extrémité, voire en dehors, des enveloppes urbaines.

Les secteurs UEe ont été délimités dans les centres urbains, proposant l'évolution des activités, des services et des emplois proches des habitants, réduisant le besoin de déplacements motorisés, et ainsi les nuisances et pollutions qui y sont associées

Les incidences des dispositions du titre 2 : Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES 

Les règles d'implantation des constructions et de recul par rapport aux voiries, aux espaces publics et aux limites séparatives, particulièrement la distance de recul minimale, assurent un espace suffisant pour un traitement paysager et végétal qualitatif. Elles assurent également l'accessibilité de l'espace public et des surfaces suffisantes pour tous les déplacements.

Certaines particularités, comme la distance de recul des zones UX par rapport aux zones U, A et N de 10 mètres minimum, assure une transition douce entre les activités industrielles plus propagatrices de nuisances.

Les hauteurs maximales différentes entre la commune d'Obernai et les autres permet d'assurer une implantation adaptée aux bâtiments et constructions existants, et donc une homogénéité architecturale.

3.5 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U spécialisée

3.5.1 L'aspect extérieur des constructions

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :
- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
	Concordance avec le paysage environnant	Cette disposition vise à assurer la cohérence architecturale et paysagère du projet avec son environnement. Dans les zones urbaines spécialisées, il est essentiel de préserver la continuité visuelle avec le tissu existant afin d'éviter toute rupture abrupte dans le paysage urbain.
	Implantation et prise en compte de la biodiversité	Cette règle garantit une gestion respectueuse du cycle de l'eau et de la biodiversité urbaine. L'objectif est d'intégrer les constructions de manière à minimiser leur impact sur la faune et la flore, tout en renforçant les continuités écologiques à l'échelle du territoire.
	Prise en compte des spécificités architecturales	L'harmonisation des constructions avec le contexte existant est primordiale pour maintenir l'identité du territoire. Cette disposition favorise un dialogue entre architecture traditionnelle et contemporaine en préservant l'unité visuelle du cadre urbain.
	Qualité des matériaux	L'utilisation de matériaux de qualité permet de garantir la pérennité des bâtiments et leur bonne intégration dans le paysage. Le choix de matériaux compatibles avec les constructions avoisinantes évite les ruptures esthétiques et valorise le cadre de vie.
	Simplicité des volumes et adaptation aux constuctions avoisinantes	Une volumétrie trop complexe peut perturber la perception du cadre urbain. En imposant une certaine simplicité, on assure une intégration harmonieuse et une meilleure lisibilité des espaces publics et privés.
	Simplicité des volumes, adaptation au relief.	Cette disposition a pour objectif de préserver la qualité des paysages urbains.
	Qualité de l'intégration des extensions	A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains

	Insertion paysagère et architecturale soignée des locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques	Ces dispositions invitent à réfléchir la composition architecturale en intégrant les éléments techniques dès la conception du projet. Il s'agit de ne pas dégrader les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'architecture est souvent propre à un lieu et permet de révéler la singularité locale. Les élus ont souhaité préserver les particularités architecturales du territoire pour affirmer son identité.
	Si interventions sur l'existant, préservation et mises en valeur des caractéristiques architecturales.	La mise en valeur du patrimoine passe par une approche respectueuse de l'existant. Les modifications doivent s'inscrire dans une logique de conservation et d'amélioration sans altérer l'identité architecturale du site.

	FAÇADES	
UT et UX	Préservation des caractéristiques architecturales et de l'emprise de l'espace public en cas d'isolation par l'extérieur	L'isolation par l'extérieur doit respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments. Toute modification ne doit ni altérer la cohérence des façades existantes, ni empiéter sur l'espace public sans autorisation spécifique. Ceci garantit une intégration harmonieuse et la préservation du patrimoine urbain
	Conception en harmonie avec les façades proches pour préserver le paysage urbain	Les constructions nouvelles ou rénovées doivent tenir compte des volumes environnants pour préserver l'identité urbaine et paysagère. L'ordonnancement des façades, leur rythme et leurs proportions doivent être en cohérence avec l'ensemble bâti existant
	Apparence des réseaux en façade	L'impact visuel des réseaux apparents doit être limité. Les conduites, boîtiers et autres équipements techniques doivent être intégrés aux façades en adoptant des teintes cohérentes avec le bâti, évitant ainsi toute rupture esthétique

UT	Préservation des caractéristiques architecturales, des éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel	Dans les secteurs où le bâti traditionnel est marqué, la conservation des éléments de modénature (corniches, encadrements de baies, bandeaux) est essentielle pour maintenir l'identité locale. Toute intervention doit veiller à préserver ces éléments ou à les restituer à l'identique.
	Qualité de l'insertion des nouvelles ouvertures et de l'ajout de pergolas, stores, vérandas ou autres éléments techniques en façade	Les ouvertures et extensions en façade doivent s'intégrer au bâtiment sans rompre l'harmonie des compositions architecturales. Un alignement avec les ouvertures existantes et une limitation du nombre et de la diversité des formes sont recommandés
	Préservation des caractéristiques architecturales des façades	Les interventions sur les façades doivent respecter le caractère originel du bâtiment, en évitant tout pastiche ou altération majeure de ses proportions et de ses détails décoratifs
	Insertion des menuiseries et des huisseries dans la conception architecturale de la façade	Les menuiseries extérieures doivent être conçues en cohérence avec l'architecture du bâtiment, évitant les ruptures visuelles trop marquées avec le style d'origine.
	Préservation des éléments architecturaux anciens ou présentant un inérêt patrimonial	Les portes, portails anciens et autres éléments d'intérêt architectural doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Leur suppression est proscrite sauf justification d'une dégradation irréversible
UX	Nautralité des teintes des revêtements	Afin d'assurer l'unité du cadre bâti, les façades doivent adopter des teintes sobres et harmonieuses, en évitant les couleurs trop vives ou discordantes. Seuls des éléments ponctuels peuvent être plus contrastés à condition de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
	Traitement des façades latérales ou arrières	Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. L'uniformisation des matériaux et des finitions garantit une qualité architecturale globale, même sur les murs moins exposés
TOITURES		

UT	Pentes comprises entre 42 et 45°	Le choix d'une pente de toiture comprise entre 42° et 45° répond à un double impératif : d'une part, garantir une cohérence paysagère en maintenant une silhouette urbaine homogène, et d'autre part, assurer une meilleure gestion des écoulements pluviaux. Cette inclinaison s'inscrit dans la tradition constructive locale et participe à l'intégration harmonieuse des bâtiments dans leur environnement bâti et naturel
	Conditions d'aménagement des toitures terrasses non accessibles	L'aménagement des toitures-terrasses non accessibles est soumis à des conditions strictes pour éviter une altération visuelle du cadre bâti et minimiser les impacts thermiques et environnementaux. Ainsi, les toitures doivent être gravillonnées, végétalisées ou traitées avec des matériaux de teintes cohérentes avec les constructions environnantes afin d'assurer une continuité esthétique et limiter les phénomènes d'îlots de chaleur.
	Aspects et couleurs des tuiles, gouttières et autres accessoires	Les aspects de couverture doivent être soigneusement sélectionnés pour préserver l'identité architecturale du territoire. Les teintes traditionnelles, telles que le rouge nuagé ou le brun, sont privilégiées afin de garantir une harmonie visuelle avec le patrimoine bâti environnant. De plus, les gouttières et accessoires en zinc ou cuivre renforcent l'authenticité et la durabilité des toitures.
	Formes et aspects des cheminées, des ouvertures en toitures et des châssis de toit	Les cheminées doivent adopter une forme rectangulaire et être enduites pour préserver l'unité architecturale du bâti traditionnel. Les châssis de toit doivent être limités en nombre et en dimensions afin de ne pas rompre l'équilibre visuel des toitures, tout en garantissant un bon apport de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments
	Interdiction des terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture	L'interdiction des terrasses Hollandaises ou en débordement de toiture est justifiée par leur incompatibilité avec l'esthétique traditionnelle des constructions locales. Ces dispositifs sont considérés comme inappropriés, car ils rompent la cohérence architecturale et peuvent générer des ombres portées indésirables sur le bâti voisin
	Invisibilité des paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques	Les éléments techniques en toiture doivent être intégrés de manière discrète dans le volume bâti ou harmonisés avec la couleur de la toiture afin de minimiser leur impact visuel. Cette exigence vise à préserver l'aspect soigné des constructions et à éviter toute rupture dans l'uniformité paysagère

UX	Choix des teintes de couveture limitant l'absorption de chaleur et les effets de reflets	Le choix des teintes de couverture prend en compte les enjeux climatiques et énergétiques. En période estivale, l'absorption excessive de chaleur par des toitures sombres est un facteur aggravant des îlots de chaleur urbains. Les teintes claires ou spécifiques sont donc privilégiées pour limiter ces phénomènes tout en s'intégrant aux tonalités des bâtiments environnants.
	Insertion des gardes-corps en toiture.	La mise en place des garde-corps en toiture doit être pensée de manière qualitative afin d'éviter une rupture esthétique dans la silhouette urbaine. Ils doivent être intégrés discrètement, en cohérence avec l'architecture du bâtiment, et éviter les formes saillantes ou trop contrastées qui pourraient nuire à l'homogénéité du paysage bâti.

3.5.2 Le traitement des abords de la construction

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
UT et UX	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des formes et structures - en préservant au maximum les éléments de qualité existants - en recherchant la simplicité et la cohérence - en tenant compte du bâti et du site environnant - en favorisant la biodiversité	Ces règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain. Les clôtures sont le premier plan dans la perception depuis l'espace public et doivent donc s'intégrer dans une cohérence architecturale et paysagère globale
	Sont interdits l'emploi de dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique	Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public en évitant des clôtures de mauvaise qualité qui dégraderaient l'image du territoire et compromettraient l'unité paysagère
	Interdiction des clôtures opaques en limite séparative de zone A ou N	Cette règle vise à limiter les ruptures visuelles brutales entre des zones d'urbanisation et des secteurs naturels ou agricoles, tout en favorisant une transition douce par des clôtures plus perméables et végétalisées
UT	En limite avec le domaine public, hauteur maximale de 1.5 mètres (sauf en cas de prolongement)	L'objectif est d'assurer la transparence des clôtures en limite d'espace public afin de maintenir la continuité visuelle de l'espace urbain tout en évitant l'enfermement des parcelles
	En limite sépérative, hauteur maximale de 2 mètres	Cette hauteur garantit un compromis entre la nécessité d'assurer une séparation physique entre les propriétés et le maintien d'un cadre de vie agréable sans créer de murs trop imposants qui alourdiraient l'espace urbain
	Conditions de réalisation des clôtures opaques (enduit, couvertine)	L'utilisation de matériaux de qualité tels que les enduits et couvertines maçonnées assure une meilleure intégration architecturale des clôtures et évite les finitions médiocres susceptibles d'altérer le paysage urbain

UX	En limite avec le domaine public, hauteur maximale fixée à 2 mètres (sauf en cas de prolongement)	Cette disposition prend en compte les enjeux de sécurité et d'intimité tout en veillant à ne pas créer de barrières excessives qui affecteraient la perception des espaces urbains depuis la voie publique
	En limite séparative, hauteur maximale fixée à 2 mètres	La limitation de la hauteur des clôtures en mitoyenneté garantit la préservation d'un cadre de vie agréable, évite les effets de cloisonnement excessifs et assure une certaine homogénéité paysagère au sein des quartiers
	Implantation des dépôts, stockage ou installations techniques non intégrées aux constructions	Cette règle permet d'éviter l'encombrement visuel des abords des constructions et de préserver la qualité paysagère. Elle favorise aussi l'aménagement de dispositifs végétalisés pour minimiser l'impact visuel des équipements techniques
	Exceptions -Hauteurs inférieures applicables aux carrefours pour des raisons de sécurité -Dispositions non applicables pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Ces exceptions sont justifiées par des impératifs de sécurité routière pour la première règle et par des besoins techniques et fonctionnels pour la seconde. Elles permettent d'adapter la réglementation aux réalités du terrain, en conciliant qualité urbaine et exigences pratiques

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
UT	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	Cette disposition s'inscrit dans une logique de protection du patrimoine paysager et de renforcement de la trame verte. En valorisant les arbres les plus remarquables, on préserve la continuité écologique et on favorise une meilleure résilience face aux effets du changement climatique, tout en améliorant le cadre de vie.
	Traitement qualitatif et travail d'insertion dans le site tenant compte de l'environnement immédiat et des spécifités du site	L'intégration des espaces libres doit permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes. Une approche paysagère adaptée renforce l'identité locale et la lisibilité du tissu urbain, en veillant à maintenir une transition douce entre espaces bâtis et non bâtis.
	Non prise en compte des surfaces d'espaces verts de moins de 1 mètre de côté	Cette règle vise à garantir une véritable fonctionnalité écologique et paysagère aux espaces verts. Des surfaces trop réduites ne permettent pas une implantation efficace de la végétation et contribuent à la fragmentation des espaces naturels.
	Choix d'essences végétales adaptées	La sélection des végétaux doit répondre aux conditions pédoclimatiques locales pour assurer leur pérennité et minimiser l'entretien. L'utilisation d'essences adaptées permet également de favoriser la biodiversité et de limiter l'usage des ressources en eau.
	Mise en valeur des plantations présentant une qualité remarquable	Les arbres et plantations existants de qualité doivent être préservés et intégrés dans les nouveaux aménagements pour éviter une perte de biodiversité et conserver des repères paysagers structurant le cadre de vie des habitants

UX	Superficie des espaces verts de 15% de la surface de l'opération minimum	Cette exigence garantit un équilibre entre espaces construits et espaces naturels. Elle vise à limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux pluviales et participer à la régulation thermique des quartiers urbains.
	Superficie d'espaces verts abaissée en cas de toiture végétalisée	Les toitures végétalisées constituent une alternative pertinente pour compenser l'emprise bâtie au sol. Elles permettent de restaurer des écosystèmes, d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et de gérer efficacement le ruissellement des eaux.
	Qualité de traitement des fonds et bords de parcelles	Cette règle garantit une meilleure intégration paysagère en évitant l'effet de rupture entre différentes unités foncières. Elle permet aussi de structurer l'espace et de créer des continuités écologiques.
	1 arbre à haute tige pour 100m² d'espaces verts	L'implantation d'arbres de haute tige assure un couvert végétal suffisant pour générer des bienfaits en termes d'ombrage, de captation de CO_2 et de filtration des polluants atmosphériques. Cette règle est essentielle pour améliorer le confort urbain.
	Surfaces non bâties ou non aménagées traitées en espaces verts	Cette exigence vise à éviter les friches dégradées et à garantir une valorisation paysagère des espaces laissés libres. Elle contribue également à la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration du cadre de vie

3.5.3 L'alimentation en eau potable

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable. Dans chaque zone, l'article 17 du règlement précise que tout projet doit être raccordé au réseau public d'eau potable existant ou à réaliser, dans des conditions de pression et débit suffisants, sauf exception.

3.5.4 La gestion des eaux usées

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Les règles imposent le raccordement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. À défaut, mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation

3.5.5 La gestion des eaux pluviales

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est relativement fort sur le territoire. Dans les dispositions générales du règlement, on rappelle la priorité à l'infiltration à la parcelle et/ou la rétention avant rejet au réseau. Au travers de l'article 17 du règlement, chaque zone renvoie exige un dimensionnement adapté pour ne pas aggraver les risques de ruissellement.

3.5.6 La gestion des déchets

Pour la destination "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire", la règle exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concoure à conserver un environnement bâti et paysager de qualité. Pour toutes les destinations, elle est rédigée pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés.

3.5.7 Les réseaux d'énergie

Le règlement encourage l'usage d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur…), sous réserve de bonne insertion architecturale (cf. articles « Toitures » et dispositions sur l'aspect extérieur).

3.5.8 Les infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les dispositions imposent aux constructions nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les téléservices réduisant ainsi les besoins en déplacement. L'article 17 du règlement prévoit l'obligation de prévoir le raccordement au très haut débit quand il existe, le passage des fourreaux, etc.Il s'agit de limiter l'impact visuel des poteaux et de privilégier l'enfouissement.

3.5.9 Le stationnement

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
UE, UT et UX	Assurer le stationnement des véhicules en dehors du domaine public par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	L'objectif de cette disposition est de réduire l'occupation du domaine public par le stationnement
	Emplacements suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.	Cette règle permet à la collectivité de refuser certains aménagements qui ne concouraient Ces dimensions permettent un stationnement facile et sécuritaire.
	50% minimum des places de stationnement doivent se situer dans un espace non boxé, 100% pour les parcs de stationnement collectifs	Faciliter le partage et la gestion des aires de stationnement, éviter des effets de linéaires fermés (rangées de garages) et permettre plus de perméabilité visuelle et environnementale
	Ouvertures de garages de minimum 2.6mètres pour les constructions neuves	sécuriser les manœuvres d'entrée et sortie du véhicule, favoriser un usage confortable pour les usagers
	Largeur de 5.5 mètres minimum pourn les rampes et les accès aux parcs de stationnements et aux aires de plus de 10 places	permettre le croisement sécurisé de deux véhicules (ex. rampe de parking collectif) et fluidifier les entrées/sorties
	Traitement par des revêtements perméables	La communauté de communes a souhaité prendre en compte les enjeux environnementaux contemporains ; cette règle permet d'assurer une perméabilité des espaces de stationnement.
	Places pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques	Prendre en compte les enjeux contemporains de transition énergétique et de mobilité décarbonée, et anticiper le développement croissant des véhicules électriques
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES	
UE, UT et UX	Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions :	
	Logement : 2 places par logement	Justification 1 L'exigence de deux places de stationnement par logement vise à garantir un équilibre entre l'offre et la demande en matière de stationnement résidentiel
	Bureau : Pour les constructions neuves 3 places pour 50m² de sdp et 1 place par tranche de 25m² de sdp	Justification 2 L'instauration d'un ratio de trois places pour 50 m² de surface de plancher (SDP) et d'une place supplémentaire par tranche de 25 m² a pour objectif de répondre aux besoins spécifiques des zones tertiaires. Ces espaces génèrent des flux importants de véhicules, souvent concentrés sur des créneaux horaires précis, ce qui implique une capacité d'accueil suffisante pour éviter tout report de stationnement sur l'espace public

Artisanat et commerce de détail : - 4 places par tranche de 50m² de sdp pour les constructions de moins de 1000m² de surface de vente - 4 places par tranche de 100m² de sdp puis 1 place par tranche de 100m² pour les constructions de plus de 1000m² de surface de vente	Ces destinations nécessitent un stationnement suffisant pour garantir l'accessibilité des clients et éviter le report sur l'espace public. Cette règle vise à maintenir un bon fonctionnement commercial tout en préservant la fluidité de la circulation urbaine.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 3 places pour 50m² de sdp puis 1 place par tranche de 25m² de sdp	Les activités de services, recevant une clientèle régulière, impliquent des besoins de stationnement adaptés afin d'assurer une accessibilité optimale sans surcharger le domaine publi
Restauration : - 1 place pour 10m² de salle	Les restaurants attirent une clientèle ponctuelle nécessitant des places de stationnement dédiées. Une exigence spécifique est imposée afin de minimiser l'impact sur les espaces adjacents.
Hôtels : 1 place pour 50m² de sdp avec minimum 1 place par chambre	Les hôtels génèrent des séjours de courte ou moyenne durée, nécessitant une offre de stationnement correspondant au taux d'occupation des chambres. Cette disposition vise à garantir le confort des clients tout en préservant le domaine public de la saturation
Industrie : > Dans toutes les zones pour les constructions neuves : - 3 places par tranche de 100m² jusqu'à 300m²de sdp - 2 places par tranche de 100m² entre 300m² et 1000m² de sdp - 1 place par tranche de 100m² au delà de 1000m² de sdp	Les activités industrielles nécessitent des places de stationnement pour les employés et les visiteurs tout en limitant l'impact des flux logistiques sur la voirie publique. Ce calibrage progressif permet d'adapter le stationnement à l'envergure de l'activité
Entrepôt : 1 place par tranche de 300m² de sdp	Les entrepôts nécessitent principalement du stationnement pour les employés et transporteurs. Un ratio modéré est retenu afin d'assurer un équilibre entre l'optimisation foncière et les besoins réels de stationnement
Exceptions Usages de concessions à long terme dans un parc public de stationnement pour la réalisation du nombre de places obligatoires	Cette disposition permet une mutualisation efficace des stationnements dans les secteurs denses ou contraints, limitant ainsi l'emprise au sol dédiée aux véhicules tout en garantissant l'accessibilité des usagers
STATIONNEMENT DES CYCLES	
Surface minimale de 1.5m² avec accès sécurisé et dispositifs de fixations	Cette disposition vise à garantir un stationnement adapté aux besoins des cyclistes en assurant un espace suffisant pour le stationnement et les manœuvres. L'intégration des vélos cargos permet de répondre à la diversification des modes de transport en milieu urbain et périurbain, notamment dans les secteurs denses des zones UX et UT où l'usage du vélo se développe

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	L'objectif de ces règles est de favoriser l'usage du vélo en garantissant un stationnement sécurisé et accessible, encourage la transition vers des mobilités alternatives à l'automobile. Elles assurent l'accessibilité des infrastructures vélos, évite les contraintes d'accès pour les usagers
Dispositifs de recharge pour les vélos à assisatnce électrique	L'essor des vélos électriques implique l'adaptation des infrastructures de stationnement. La mise en place de bornes de recharge dans les secteurs UE, UT et UX garantit une transition efficace vers une mobilité plus propre et renforce l'attractivité de ce mode de déplacement sur le territoire. Cette mesure répond aux enjeux énergétiques et environnementaux tout en améliorant l'offre de services pour les usagers du vélo.
Pour le logement : - 2 places par logement	
Pour le bureau, l'artisanat et commerces de détail et de gros, les activités de sercies ou s'affectue l'accueil d'une clientèle : -30% des places attendues pour le stationnement automobile, sur le neuf -20% des places attendues pour le stationnement automobile, sur l'existant	L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.
Pour la restauration, les hôtels, l'industrie et les entrepôts : - 20% des places attendues pour le stationnement automobile	

Les incidences des dispositions liées à l'aspect des constructions et leur insertion paysagère

PRINCIPALES INCIDENCES



Tout projet a des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit lorsqu'il s'intègre au tissu urbain existant. Malgré cela, les règles associées aux caractéristiques extérieures des constructions ont des incidences positives sur le patrimoine bâti, la qualité de vie, les énergies et le changement climatique.

A travers les règles proposées, la collectivité souhaite assurer un accueil de nouvelles activités cohérentes avec le patrimoine paysager et bâti au sein des centres urbains et en dehors.

Les incidences des dispositions liées aux espaces libres

PRINCIPALES INCIDENCES



Les dispositions liées aux espaces libres ont des incidences positives sur la biodiversité, le paysage et le changement climatique. La préservation de la végétation existante, les minimums de superficie d'espaces verts et l'usage des essences locales permet une végétalisation pérenne, participant aux continuités et aux déplacements des espèces dans les milieux urbains. Des règles supplémentaires sont données pour les secteurs UX, renforçant le traitement paysager en bordure de zones A et N ainsi qu'une autorisation de transfert d'une partie (à hauteur de 1/3) de la superficie d'espaces verts à une toiture végétalisée.

Les incidences des dispositions sur le traitement des limites

PRINCIPALES INCIDENCES



Les dispositions relatives au traitement des limites et des clôtures ont des incidences positives sur l'environnement, le paysage et la qualité de vie.

Dans tous les secteurs urbains spécialisés, les clôtures doivent être soignées et en cohérence avec l'architecture environnante. De plus, les clôtures en mailles doivent être accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire, intégrant la nature en ville et favorisant les services écosystémiques (protection contre le ruissellement, îlot de fraîcheur, absorption de carbone...) apportés par la végétation (particulièrement les essences locales, plus résilientes au contexte local). Les clôtures (hors modèles traditionnels) doivent être perméables à la petite faune

4. LES ZONES A URBANISER

4.1 LES ZONES 1AU

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, «*Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement*

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
1AUb	Zone destinée à des formes urbaines denses à dominante collective.	Obernai- Secteur OAP La Haul
1AUc	Zone destinée à des formes urbaines de moyenne densité, intégrant différents types de morphologies : habitat individuel, habitat groupé et petits collectifs, dans le respect des densités fixées par le Schéma de Cohérence Territorial.	Ensemble des communes
1AUe	Zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle recouvre des réalités très variées : équipement ponctuel ou pôle regroupant plusieurs services, locaux techniques publics, établissements culturels, d'enseignement, médico-sociaux, équipements sportifs…	Obernai-Secteur avenue du Maire Gillmann/ Secteur Kuttergaessel
1AUx	La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités économiques dont la nature et les besoins sont difficilement compatibles avec la vocation résidentielle des zones mixtes et centralités urbaines. Zone 1AUXa : accueil d'activités de la destination «autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » telles que l'industrie, l'artisanat affilié à l'industrie et les entrepôts. Zone IAUxb : les bureaux Zone IAUxc : les bureaux, le commerce de gros et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1AUXa- Innenheim-secteur entrée de ville 1AUXa- Krautergersheim-secteur ZA Ehn 2 1AUXb-Obernai-secteur ZA du Thal 1AUXc-Obernai-secteur ZA Sud

4.1.1 Le secteur 1AUX

La délimitation

La zone 1AUx a été définie pour anticiper l'évolution des besoins économiques du territoire en garantissant un cadre d'urbanisation cohérent avec les activités déjà présentes et en évitant les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels. Sa délimitation répond à plusieurs critères:

- Complémentarité avec les zones UX existantes : en effet, la zone 1AUx est un prolongement des zones UX, permettant de structurer l'extension des activités économiques sans compromettre le cadre de vie des habitants.Cette continuité spatiale assure une cohérence d'aménagement et optimise l'utilisation du foncier économique.

Les secteurs retenus sont situés à proximité des axes de communication structurants, garantissant une bonne accessibilité pour les entreprises et limitant la congestion des espaces urbains mixtes. Ils bénéficient d'une capacité suffisante en équipements et réseaux, ce qui permet une ouverture à l'urbanisation sans nécessité de travaux d'infrastructure majeurs

La zone 1AUX comprend différents sous-secteurs :

- 1AUXa qui permet prioritairement l'accueil d'activités de la destination «autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » telles que l'industrie, l'artisanat affilié à l'industrie et les entrepôts.

S'ajoutent à ces destinations, exclusivement à Obernai :

- Dans la zone 1AUxb : les bureaux,

- Dans la zone 1AUxc : les bureaux, le commerce de gros et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est pas autorisé dans l'ensemble des secteurs IAUx, celle-ci devant s'implanter en priorité dans les centralités urbaines.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone 1AUx traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en permettant une urbanisation maîtrisée des espaces économiques futurs, garantissant leur cohérence avec l'armature urbaine et économique existante. En encadrant les conditions d'implantation des activités, en optimisant l'utilisation du foncier économique et en intégrant des exigences en matière de performance environnementale et paysagère, il constitue un levier efficace pour assurer la mise en œuvre du projet territorial défini à l'horizon 2040.

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique(objectif n°2)

Le règlement de la zone 1AUx intègre une approche exigeante en matière de sobriété foncière et énergétique , à savoir une densification des implantations pour limiter l'étalement et optimiser l'espace disponible; une mutualisation des équipements et infrastructures, notamment les réseaux d'énergie et de gestion des déchets, favorisant l'économie circulaire et la réduction des émissions de CO2. De plus, le règlement prévoit une distance minimale entre les zones 1AUx et les secteurs résidentiels, afin de prévenir les conflits d'usage et les nuisances liées aux activités économiques.

Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique (objectif n°3)

Le règlement impose des prescriptions précises sur l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments, afin de préserver les cônes de vue et d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces naturels et agricoles; l'obligation d'intégrer des traitements paysagers qualitatifs en périphérie des zones économiques, évitant ainsi la banalisation des entrées de ville. Enfin, le règlement impose des aménagements favorisant la qualité des espaces publics, tels que les cheminements piétons et cyclables pour améliorer la desserte et encourager les mobilités douces.

Soutenir et adapter le développement économique du territoire dans le respect de la transition écologique et énergétique (objectif n°7)

Le règlement de la zone 1AUx établit un cadre réglementaire permettant l'urbanisation future de secteurs dédiés aux activités économiques, en garantissant une organisation rationnelle du foncier économique. La sectorisation entre les sous-zones 1AUxa et 1AUxb assure une adéquation entre les formes d'activités économiques autorisées et les infrastructures existantes ou projetées. La sectorisation entre les zones à vocation industrielle, artisanale et tertiaire assure une cohérence fonctionnelle avec les activités économiques existantes en UX, garantissant ainsi une transition progressive et adaptée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx est conditionnée à des prescriptions renforcées en matière d'aménagement durable. Le règlement impose notamment : une intégration paysagère forte, avec des espaces verts obligatoires et des alignements arborés pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions; une gestion optimisée des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration et la réutilisation des eaux sur site, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD; des règles encadrant la sobriété énergétique des bâtiments, avec des prescriptions sur l'utilisation des énergies renouvelables et la performance énergétique des nouvelles constructions.

Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation économique de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles. Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	1AUxa	1AUxb	1AUxc	Justifications
Habitation	Logement	V*	V*	V*	**Justification 1**
	Hébergement	X	X	X	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	**Justification 3**
	Restauration	X	X	X	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	X	V	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	V	**Justification 6**
	Hôtels	X	X	X	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	X	X	**Justification 9**

Destination	Sous-Destination	1AUxa	1AUxb	1AUxc	Justifications
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	**Justification 13**
	Équipements sportifs	X	X	V	**Justification 14**
	Lieux de culte	X	X	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	**Justification 16**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	V	**Justification 17**
	Entrepôts	V	V	V	**Justification 18**
	Bureau	X	V	V	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V	V	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	X	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	V*	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	

Justification 1 – Logement
Le logement n'est autorisé qu'à titre exceptionnel et sous conditions strictes. Il est exclusivement destiné aux besoins du gardiennage ou à la surveillance des établissements industriels et logistiques. Cette disposition vise à éviter les conflits d'usage entre les activités économiques de la zone et l'habitat résidentiel. Afin de garantir un équilibre entre l'activité économique et les impératifs de qualité de vie, la superficie du logement est limitée à 90 m² de surface de plancher et ne peut inclure d'annexes

Justification 2 – Hébergement
L'hébergement sous toutes ses formes est interdit en raison de la vocation économique des secteurs 1AUX. La présence de structures hôtelières ou de logements temporaires serait en contradiction avec les activités industrielles et logistiques, souvent génératrices de nuisance

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
Cette activité est exclue des secteurs 1AUX, car elle doit prioritairement être implantée dans les centralités urbaines. Le règlement vise à éviter la dispersion des commerces de proximité et à favoriser leur regroupement en zones dédiées à la consommation locale.

Justification 4 – Restauration
Les activités de restauration sont interdites afin de préserver la vocation productive et logistique de ces secteurs. L'objectif est d'éviter la transformation progressive de ces zones en pôles commerciaux, ce qui pourrait entraîner des conflits d'usages et une surcharge des infrastructures routière

Justification 5 – Commerce de gros
Le commerce de gros est autorisé exclusivement dans le sous-secteur 1AUXc. Ce choix permet de structurer l'offre commerciale dans des zones dédiées en lien avec les activités économiques existantes tout en évitant l'installation de commerces non compatibles avec le tissu industriel

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces activités de services sont admises en 1AUXc, dans l'objectif de créer une offre de services aux entreprises présentes. Cette exception permet d'assurer le bon fonctionnement des zones d'activités en proposant des services adaptés aux besoins des professionnels.

Justification 7 – Hôtels

Les hôtels ne sont pas autorisés dans ces zones, conformément à la volonté de préserver l'usage productif et industriel des espaces concernés. L'accueil d'une clientèle touristique serait en contradiction avec les nuisances générées par les activités économiques présente

Justification 8 – Autres hébergements touristiques

Les autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, gîtes, etc.) sont également interdits, afin de ne pas perturber la vocation économique et industrielle des secteurs 1AUX

Justification 9 – Cinéma
Les cinémas ne sont pas admis en raison de leur vocation de loisirs, incompatible avec les activités industrielles, logistiques et tertiaires de ces zones. L'objectif est d'éviter la mutation des zones économiques en pôles de divertissement et de prévenir les conflits d'usage

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Les bureaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés. Leur présence est jugée compatible avec l'activité économique de la zone, notamment en matière de logistique, de gestion des infrastructures et d'administration des entreprise

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Ces équipements sont interdits, car leur installation entrerait en conflit avec les usages industriels et commerciaux des zones 1AUX. L'objectif est d'éviter l'exposition des populations sensibles aux nuisances générées par les activités économiques présentes

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles

Non autorisées pour éviter l'incompatibilité avec la vocation économique des secteurs 1AUX et limiter l'afflux de fréquentation qui pourrait saturer les infrastructures routières

Justification 14 – Equipements sportifs
Ces équipements sont généralement interdits, sauf exception dans le sous-secteur 1AUXc où leur intégration peut être envisagée sous conditions spécifique

Justification 15 – Lieux de culte

Les lieux de culte sont interdits dans ces zones afin d'éviter l'implantation d'établissements recevant du public dans un environnement destiné à des activités économiques et industrielle

Justification 16 – Autres équipements recevant du public

Ces constructions sont Interdits pour éviter toute forme de mutation des secteurs productifs vers des secteurs mixtes, en cohérence avec les objectifs du SCoT

Justification 17 – Industrie

L'industrie est admise dans toutes les sous-zones 1AUX, ce qui confirme la vocation économique de ces secteurs. La règlementation impose cependant des prescriptions en matière de qualité architecturale et environnementale

Justification 18 – Entrepôts

Les entrepôts sont autorisés afin d'assurer le développement des activités logistiques, essentielles à l'économie locale et régionale

Justification 19 – Bureau

Les bureaux sont uniquement autorisés dans les sous-secteurs 1AUXb et 1AUXc. L'interdiction en zone 1AUXa permet de cibler des secteurs spécifiques pour accueillir ces constructions et ainsi contenir la dispersion des bureaux au détriment des zones tertiaires prévues à cet effet

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Ces constructions sont interdites en 1AUX car non compatibles avec les usages productifs de ces zones.

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Ces constructions sont admises pour accompagner les nouvelles dynamiques logistiques et favoriser l'implantation d'activités en lien avec l'industrie agroalimentaire et la distribution numérique

Justification 22 – Exploitation agricole
Justification 23 – Exploitation forestière
Ces constructions sont i nterdites en raison de l'incompatibilité avec la vocation principale industrielle des zones 1AUX

Justification 24 - Autres occupations et utilisations du sol
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (plus de 3 mois) : interdit pour éviter l'installation de résidences mobiles incompatibles avec la vocation économique des secteurs UX.
Carrières, installations et constructions liées à l'exploitation : interdites pour préserver l'environnement urbain et économique
Stockage de déchets, ferrailles et matériaux de récupération et affouillements et exhaussements de sols : autorisés sous conditions pour répondre aux besoins des activités économiques.

4.1.2 Le secteur 1AUe

La délimitation

La zone 1AUe est spécifiquement délimitée pour répondre aux besoins d'accueil des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Sa localisation s'appuie sur l'armature urbaine du territoire afin d'assurer une accessibilité optimale aux populations et de structurer l'organisation des équipements à l'échelle intercommunale. Cette zone peut accueillir des équipements variés, allant des infrastructures culturelles et éducatives aux établissements médico-sociaux et sportifs, en passant par les locaux techniques publics. L'objectif est de garantir un niveau d'équipement suffisant en adéquation avec les évolutions démographiques et les besoins des habitants.

La zone 1AUe est essentiellement sous maîtrise publique, ce qui permet d'anticiper et d'organiser son développement de manière cohérente. Afin d'assurer la flexibilité nécessaire à la diversité des projets qu'elle peut accueillir, le règlement prévoit une souplesse adaptée aux particularités des équipements à implanter.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone 1AUe traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en assurant une urbanisation maîtrisée dédiée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Il permet d'anticiper l'évolution des besoins en infrastructures et équipements sur le territoire, tout en garantissant une intégration urbaine cohérente et respectueuse des enjeux environnementaux

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement impose des principes de sobriété foncière et énergétique en encadrant strictement l'implantation des équipements afin d'optimiser l'espace disponible. Il favorise également l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable et l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental dans la construction des infrastructures publique. De plus, la zone 1AUe est soumise à des prescriptions spécifiques en matière de gestion de l'eau, notamment pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales à travers des aménagements paysagers adaptés. L'objectif est de minimiser l'impact des nouvelles constructions sur le cycle de l'eau et de préserver les ressources.

Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique (objectif n°3)

Les prescriptions du règlement encouragent la création d'espaces publics qualitatifs autour des équipements, avec des aménagements favorisant la convivialité et les échanges. La mise en place de cheminements piétons et cyclables permet de renforcer l'accessibilité des équipements tout en favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture

Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande(objectif n°6)

Le règlement de la zone 1AUe encadre la mise en place d'équipements publics en cohérence avec les besoins de la population et la structuration territoriale définie par le PADD. En permettant l'implantation d'infrastructures publiques et d'intérêt collectif (écoles, équipements sportifs, établissements de santé, services administratifs), il garantit une répartition équilibrée des équipements sur l'ensemble du territoire et évite leur concentration excessive dans certaines communes.

Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter les besoins en équipements publics tout en permettant les autres types d'activité compatibles. Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	1AUe	Justifications
Habitation	Logement	V*	**Justification 1**
	Hébergement	X	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	**Justification 3**
	Restauration	X	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	**Justification 6**
	Hôtels	X	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	**Justification 9**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	V	**Justification 13**
	Équipements sportifs	V	**Justification 14**
	Lieux de culte	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	V	**Justification 16**

Destination	Sous-Destination	1AUe	Justifications
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	**Justification 17**
	Entrepôts	X	**Justification 18**
	Bureau	X	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	V	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	

Justification 1 – Logement
Le logement est admis sous conditions strictes, notamment lorsqu'il est lié à l'activité du site. Il est limité aux logements de fonction destinés aux personnels nécessitant une présence permanente pour la gestion ou la surveillance des équipements publics. Cette règle garantit que l'urbanisation reste cohérente avec la vocation de la zone sans introduire d'incompatibilités avec les activités principales

Justification 2 – Hébergement
L'interdiction de l'hébergement à vocation sociale en zone 1AUe repose sur la nécessité d'implanter ces structures dans des secteurs mieux adaptés aux besoins de leurs résidents, notamment en termes d'accessibilité aux services urbains, aux commerces et aux transports en commun. La zone 1AUe étant destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, elle ne permet pas d'offrir un cadre de vie adapté aux personnes en situation de précarité ou nécessitant un accompagnement social. Ces structures doivent être intégrées dans des zones urbaines ou périurbaines dotées d'une mixité fonctionnelle garantissant l'accès à des ressources et un cadre de vie adéquat.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
Les activités de commerce de détail et d'artisanat ne sont pas admises en zone 1AUe afin d'éviter un mitage commercial qui pourrait détourner cette zone de sa fonction première. Ces activités doivent être regroupées dans les centralités urbaines et les zones d'activités économiques spécifiques

Justification 4 – Restauration
L'exclusion des activités de restauration repose sur le même principe que l'interdiction du commerce de détail. La zone 1AUe étant dédiée aux équipements collectifs et aux services publics, la restauration y serait inappropriée, sauf dans les cas où elle serait strictement liée à un équipement public autorisé, comme une cantine scolaire.

Justification 5 – Commerce de gros
Le commerce de gros est interdit dans cette zone, car il s'agit d'une activité incompatible avec la vocation d'accueil des services publics et des équipements collectifs. De plus, ce type d'activité génère des flux logistiques qui pourraient perturber l'accessibilité et le fonctionnement des équipements publics

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
L'interdiction de ces activités vise à éviter la création d'un pôle de services privés dans une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif. Ces activités doivent être regroupées dans les centralités urbaines ou dans les zones dédiées aux activités économiques

Justification 7 – Hôtels
L'implantation d'hôtels est interdite en zone 1AUe car leur présence générerait des flux touristiques qui ne sont pas compatibles avec l'objectif de structuration des équipements collectifs. Les hôtels doivent être localisés dans des zones plus adaptées à leur activité, comme les centres urbains ou les zones d'activités économiques

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Les résidences de tourisme ou les hébergements de loisirs ne sont pas autorisés en zone 1AUe afin de préserver la vocation de cette zone aux équipements collectifs et d'éviter la création d'îlots résidentiels incompatibles avec cette destination

Justification 9 – Cinéma
L'interdiction des cinémas dans cette zone découle du fait que ces établissements relèvent du secteur privé et doivent être localisés dans des secteurs où ils peuvent contribuer à la dynamique commerciale et urbaine des centralités

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
L'accueil des bureaux administratifs est autorisé car il est directement lié à la vocation de la zone. Ces bureaux doivent être au service de la population et en lien avec les équipements collectifs présents dans la zone

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés car ils répondent aux besoins de gestion des services publics et nécessitent une implantation en cohérence avec les équipements qu'ils desservent

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les équipements éducatifs, de santé et sociaux sont pleinement intégrés à la vocation de la zone. Ils participent à la structuration des services publics et répondent aux besoins des habitants en matière d'accès aux soins et à l'éducation

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
L'implantation de salles de spectacles est autorisée pour favoriser le développement de la culture et des loisirs au sein des équipements collectifs de la zone. Elles doivent cependant être intégrées à un projet d'équipement global cohérent

Justification 14 – Equipements sportifs
Les équipements sportifs sont admis, car ils relèvent de la vocation de la zone à accueillir des équipements publics et participent à l'aménagement des espaces de loisirs et de bien-être pour la population

Justification 15 – Lieux de culte
Les lieux de culte sont interdits afin d'éviter une affectation spécifique du sol qui ne correspond pas à la vocation générale de la zone en matière de services publics. Ils doivent être implantés dans des secteurs dédiés, définis par ailleurs dans le PLUi

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Ces équipements sont autorisés sous réserve qu'ils répondent aux besoins d'intérêt collectif et qu'ils s'intègrent dans la logique d'équipement du territoire

Justification 17 – Industrie
L'industrie est interdite dans cette zone pour éviter l'introduction d'activités économiques lourdes incompatibles avec les équipements collectifs et les services publics

Justification 18 – Entrepôts
Les entrepôts ne sont pas admis, car ils relèvent de l'activité économique et doivent être situés dans les zones dédiées aux activités industrielles et logistiques

Justification 19 – Bureau
Les bureaux ne sont autorisés car ils ne correspondent pas aux objectifs de la zone 1AUe

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Les centres de congrès et d'exposition sont autorisés car ils relèvent de l'accueil du public et de la diffusion du savoir, en lien avec les équipements d'intérêt collectif

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Ce type d'activité est interdit car il ne correspond pas aux objectifs de la zone 1AUe

Justification 22 – Exploitation agricole
L'agriculture est interdite dans cette zone pour éviter l'incompatibilité des usages et préserver la vocation de service public

Justification 23 – Exploitation forestière
L'exploitation forestière n'est pas admise car elle ne répond pas aux objectifs de la zone

Justification 24 - Autres occupations et utilisations du sol
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (plus de 3 mois) : interdit pour éviter l'installation de résidences mobiles incompatibles avec la vocation touristiques des secteurs UX.
Carrières, installations et constructions liées à l'exploitation : interdites pour préserver l'environnement urbain et la zone d'équipements publics
Stockage de déchets, ferrailles et matériaux de récupération et affouillements et exhaussements de sols : autorisés sous conditions pour répondre aux besoins des équipements publics.

4.1.3 Le secteur 1AUb

La délimitation

La zone 1AUb a été définie comme un secteur d'urbanisation future destiné aux formes urbaines denses à dominante collective. Cette délimitation repose sur plusieurs critères stratégiques et opérationnels visant à garantir une urbanisation cohérente avec les dynamiques du territoire.

Tout d'abord, son implantation à Obernai, au sein du secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « «La Haul », est justifiée par la proximité immédiate de la gare, située à moins de 500 mètres. Cet élément constitue un levier structurant en matière d'accessibilité et de développement des mobilités douces, favorisant un urbanisme orienté vers les transports collectifs. Ensuite , cette zone s'inscrit dans une logique de continuité urbaine, en écho aux formes bâties existantes sur la zone UBa adjacente. L'objectif est d'assurer une transition harmonieuse entre les quartiers existants et les nouvelles opérations d'aménagement, en évitant la création d'urbanisation dispersée.La zone 1AUb est également conçue pour garantir un développement urbain dense et de qualité, prenant en compte les contraintes topographiques du site ainsi que la préservation du grand paysage. Le règlement applicable vise ainsi à encadrer la morphologie des nouvelles constructions afin d'assurer une intégration paysagère réussie et une cohérence avec les perspectives visuelles sur les hauteurs environnantes. Enfin, la programmation de cette zone répond à une nécessité de diversification de l'offre résidentielle. Elle permet l'émergence d'un habitat collectif adapté aux besoins des populations en recherche de logements bien situés, tout en optimisant l'utilisation du foncier disponible et en maîtrisant l'étalement urbains.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone 1AUb traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en permettant une urbanisation maîtrisée sous forme dominante collective. Il garantit une cohérence avec l'armature urbaine existante et répond aux besoins de diversification du parc de logements. En encadrant les conditions d'implantation des constructions, en optimisant l'utilisation du foncier et en intégrant des exigences en matière de qualité urbaine et environnementale, il constitue un levier efficace pour assurer la mise en œuvre du projet territorial défini à l'horizon 2040

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone 1AUb intègre une approche ambitieuse en matière de sobriété foncière et énergétique. Il impose une densité urbaine plus forte en favorisant la construction de logements collectifs afin d'optimiser l'espace disponible et de limiter l'étalement urbain. Cette densification contrôlée permet de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, en cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD visant à développer un urbanisme sobre et durable . Dans le cadre de l'orientation 2.2 du PADD, le règlement intègre des prescriptions visant à ménager les ressources en eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par des aménagements paysagers et des zones de rétention intégrées aux opérations d'aménagement

Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité eds besoins (objectif n°4)

Le règlement de la zone 1AUb permet de répondre aux évolutions des besoins en logement sur le territoire en favorisant une diversité de typologies résidentielles. Il encadre la production d'une offre de logements collectifs et intermédiaires accessibles à différentes catégories de population, notamment en prévoyant des logements sociaux et en accession aidée, en cohérence avec l'orientation 4.2 du PADD, qui vise à diversifier le parc de logement. L'orientation 4.3 du PADD, qui vise à accompagner le vieillissement de la population et le renouvellement générationnel, est mise en œuvre par le règlement en imposant des critères d'accessibilité universelle aux logements neufs et en favorisant l'implantation de résidences adaptées aux seniors à proximité des services et des transports en commun

Développer un parc de logement qualitatif et durable (objectif n°5)

La zone 1AUb impose des standards élevés en matière de qualité architecturale et environnementale des constructions. Le règlement prévoit des exigences de performance énergétique pour les nouvelles opérations afin de garantir un parc de logements moins énergivore et mieux intégré dans son environnement, en lien avec l'orientation 5.2 du PADD, qui vise à développer un parc de logement toujours plus qualitatif. De plus, des règles spécifiques encadrent l'aménagement des espaces extérieurs pour assurer une insertion paysagère harmonieuse et la préservation des trames vertes urbaines. Cette démarche contribue directement à la résilience du territoire face aux impacts du changement climatique

Conforter le niveau d'équipement du territoire en l'adaptant aux évolutions de la demande (objectif n°6)

La zone 1AUb, en étant située à proximité des pôles d'équipements et des infrastructures de transport, participe à la stratégie de structuration territoriale du PADD en consolidant l'offre de services et d'équipements à destination des habitants. Le règlement prévoit ainsi l'intégration d'équipements de proximité au sein des nouveaux ensembles résidentiels, en cohérence avec l'orientation 6.1 du PADD visant à assurer l'organisation et la répartition des équipements sur le territoire

Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités (objectif n°11)

Le règlement de la zone 1AUb contribue à la politique de mobilité durable du PADD en favorisant une urbanisation compacte et bien desservie par les infrastructures de transport en commun. Il impose une réduction des surfaces de stationnement dédiées aux véhicules motorisés au profit de dispositifs favorisant les mobilités douces, en lien avec l'orientation 11.2 du PADD, qui vise à favoriser le développement urbain à proximité des transports en commun.

Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions visent à garantir une urbanisation cohérente et fonctionnelle en zone 1AUb, en assurant une répartition équilibrée des équipements publics et des activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. L'objectif est de répondre aux besoins croissants en infrastructures tout en encadrant strictement les autres types d'usages afin de préserver la qualité du cadre de vie et d'éviter les conflits d'usage. Ainsi, les 23 sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	1AUb	Justifications
Habitation	Logement	V	**Justification 1**
	Hébergement	V	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	**Justification 3**
	Restauration	X	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	**Justification 6**
	Hôtels	X	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	**Justification 9**
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	X	**Justification 13**
	Équipements sportifs	X	**Justification 14**
	Lieux de culte	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	X	**Justification 16**

Destination	Sous-Destination	1AUb	Justifications
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	**Justification 17**
	Entrepôts	X	**Justification 18**
	Bureau	X	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	

Justification 1 – Logement

Le logement est autorisé en zone 1AUb afin de garantir la mixité fonctionnelle et sociale du secteur. Il répond aux besoins en habitat à proximité des équipements et services urbains.

Justification 2 – Hébergement

L'hébergement est admis afin de favoriser le développement de solutions de logement temporaire adaptées aux besoins des populations en transit ou en situation précaire.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail

L'interdiction de l'artisanat et du commerce de détail en zone 1AUb s'explique par la volonté de maintenir ces activités en centralité urbaine, là où elles bénéficient d'une visibilité et d'une accessibilité optimale pour la clientèle. Cette mesure vise également à préserver la vocation résidentielle et d'équipement de la zone.

Justification 4 – Restauration

L'exclusion de la restauration dans cette zone résulte d'une volonté de maîtriser les nuisances potentielles (bruit, odeurs, flux de livraison) qui pourraient impacter le cadre de vie des habitants et la qualité des espaces publics

Justification 5 – Commerce de gros

L'interdiction du commerce de gros vise à éviter les flux de poids lourds inadaptés à la structure viaire locale et à garantir la cohérence entre l'usage des sols et la nature des équipements prévus en zone 1AUb

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Admis sous conditions, ce type d'activité doit répondre aux prescriptions de l'article 2 IAU afin de s'intégrer de manière cohérente avec la vocation du secteur. L'objectif est d'encourager des activités de services compatibles avec le cadre de vie résidentiel de la zone

Justification 7 – Hôtels
L'interdiction des hôtels s'inscrit dans une logique de maîtrise du développement touristique et de concentration de ces infrastructures dans des secteurs mieux adaptés, bénéficiant de l'attractivité commerciale et des facilités d'accès nécessaire

Justification 8 – Autres hébergements touristiques

Par cohérence avec la restriction sur les hôtels, les hébergements touristiques ne sont pas autorisés afin de préserver la vocation résidentielle et d'équipement public de la zone.

Justification 9 – Cinéma

L'exclusion des cinémas vise à éviter les nuisances sonores et les problèmes de stationnement liés à l'affluence du public, en favorisant leur implantation dans les pôles urbains adaptés

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques

Ces locaux sont autorisés afin de renforcer la vocation d'intérêt général de la zone 1AUb. Ils permettent une meilleure accessibilité aux services administratifs et participent à l'organisation des centralités locales

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
L'implantation de ces locaux est permise dans une logique d'optimisation du fonctionnement des services publics, notamment pour assurer la gestion technique des équipements présents sur le territoire

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Ces établissements sont essentiels pour répondre aux besoins des habitants et sont cohérents avec l'armature

urbaine locale. Ils sont admis afin de structurer l'offre de services publics et de garantir une accessibilité de proximité aux soins et à l'éducatio

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
L'interdiction de ces équipements repose sur la volonté d'implanter ces infrastructures dans des zones plus adaptées aux flux de public et aux contraintes acoustiques spécifique

Justification 14 – Equipements sportifs
Bien que les équipements sportifs puissent être d'intérêt collectif, leur exclusion de la zone 1AUb vise à mieux organiser leur implantation sur le territoire, en évitant les conflits d'usage avec l'habitat et les autres équipements publics

Justification 15 – Lieux de culte
Leur interdiction se justifie par la nécessité de réserver ces équipements à des zones identifiées en cohérence avec la planification territoriale et les enjeux de mixité urbaine

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Cette interdiction reflète une volonté de maîtriser l'accueil du public en l'orientant vers des secteurs dédiés, mieux adaptés en termes d'accessibilité et de gestion des flux

Justification 17 – Industrie
L'interdiction de l'industrie en zone 1AUb vise à préserver la qualité de vie des riverains et à éviter l'implantation d'activités potentiellement nuisibles dans un environnement urbain résidentiel et d'équipement public

Justification 18 – Entrepôts
Les entrepôts étant généralement générateurs de nuisances (bruit, flux logistiques), ils sont exclus afin d'éviter les conflits d'usage et de préserver la vocation résidentielle et tertiaire de la zone

Justification 19 – Bureau
L'interdiction des bureaux s'inscrit dans une logique visant à concentrer ces activités dans les pôles identifiés afin d'optimiser les déplacements domicile-travail et d'éviter la dispersion des services tertiaires

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Ces infrastructures, par leur nature événementielle et leur impact sur les flux de personnes et de véhicules, sont interdites en zone 1AUb pour préserver la tranquillité des riverains

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Afin d'éviter les nuisances liées aux livraisons et à l'activité logistique, cette activité est exclue en zone 1AUb. Son implantation est plutôt encouragée dans des zones d'activités économiques dédiées

Justification 22 – Exploitation agricole
Justification 23 – Exploitation forestière
Ces exploitations sont incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Justification 24 - Autres occupations et utilisations du sol
-Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (plus de 3 mois) : interdit pour éviter l'installation de résidences mobiles incompatibles avec la vocation touristiques des secteurs UX;
-Carrières, installations et constructions liées à l'exploitation : interdites pour préserver l'environnement urbain et la zone d'équipements publics ;
-Stockage de déchets, ferrailles et matériaux de récupération : cette exclusion répond à des impératifs de salubrité, de sécurité et de qualité paysagère, afin d'éviter toute dégradation du cadre de vie en zone 1AUb;
-Affouillements et exhaussements de sols : admis sous conditions, ces aménagements doivent répondre aux prescriptions de l'article 2 IAU pour garantir leur compatibilité avec la vocation du secteur et les exigences de protection du sol.

4.1.4 Le secteur 1AUc

La délimitation

La zone 1AUc est définie comme une zone d'extension urbaine de moyenne densité, conçue pour répondre aux dynamiques de croissance résidentielle tout en assurant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant. Cette délimitation s'appuie sur plusieurs critères fondamentaux qui en justifient la mise en place. D'une part, elle vise à accueillir des formes d'habitat variées, allant de l'habitat individuel à l'habitat groupé et aux petits collectifs. Ce choix permet une transition graduelle entre les espaces pavillonnaires et les secteurs plus denses, offrant ainsi une diversité morphologique adaptée aux différentes échelles de l'urbanisation. D'autre part, la localisation de la zone 1AUc répond à une logique d'urbanisation maîtrisée, favorisant la continuité avec les zones UC existantes. En se développant en extension des villages et sur certains secteurs d'Obernai, elle permet d'éviter une consommation excessive des espaces naturels et agricoles, tout en limitant les effets de mitage urbain. Ce principe renforce la cohésion entre les nouvelles constructions et le cadre bâti préexistant, garantissant ainsi une insertion urbaine respectueuse des identités locales. La zone 1AUc intègre des exigences fonctionnelles essentielles pour assurer une bonne articulation avec le reste du territoire. L'organisation de la desserte, la gestion des circulations et du stationnement ainsi que la prise en compte des mobilités douces sont des éléments structurants du projet urbain. Ces aspects sont conçus pour favoriser une accessibilité optimisée et une connexion fluide avec les centralités urbaines existantes. Cette approche permet d'éviter les ruptures dans l'organisation territoriale et d'offrir un développement urbain cohérent et bien intégré. La zone 1AUc se positionne donc comme une réponse équilibrée aux enjeux de développement urbain, conciliant densification modérée, qualité architecturale et paysagère, et respect des principes d'aménagement durable. Son périmètre est défini de manière stratégique afin d'assurer une croissance harmonieuse du territoire, en cohérence avec les besoins résidentiels et les exigences environnementales.

Zoom sur les orientations du PADD

Le règlement de la zone 1AUc traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD, en garantissant une urbanisation maîtrisée et intégrée, respectueuse des principes de sobriété foncière et de qualité architecturale. Cette zone est dédiée à l'urbanisation future mixte sous forme dominante pavillonnaire dense, ce qui permet d'assurer un développement équilibré du territoire, en réponse aux enjeux démographiques et aux besoins en logements

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone 1AUc impose une conception urbaine intégrant des mesures fortes de sobriété foncière et énergétique. L'urbanisation est strictement encadrée afin d'optimiser l'usage des espaces disponibles et de limiter l'imperméabilisation des sols, en cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD, qui promeut un urbanisme sobre et durable . Des prescriptions spécifiques en matière de gestion de l'eau sont intégrées au règlement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation (orientation 2.2). La production d'énergie renouvelable est encouragée à travers des exigences en matière d'intégration du photovoltaïque et de performance énergétique des constructions nouvelles (orientation 2.4)

Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique (objectif n°3)

Le règlement de la zone 1AUc encadre rigoureusement la morphologie des constructions et l'aménagement des espaces publics afin de garantir une transition harmonieuse entre les zones urbanisées existantes et les nouveaux quartiers (orientation 3.1). Il impose une intégration paysagère des nouvelles constructions pour préserver la qualité architecturale et le cadre de vie spécifique du territoire. De plus, les prescriptions en matière d'implantation et de hauteur des constructions veillent à maintenir la lisibilité des paysages environnants et à éviter la fragmentation des continuités paysagères (orientation 3.2)

Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins (objectif n°4)

Le règlement de la zone 1AUc permet d'assurer un équilibre entre habitat individuel et formes d'habitat intermédiaire, en garantissant une diversité typologique qui répond aux attentes des ménages, tout en maintenant une densité

adaptée aux objectifs de sobriété foncière (orientation 4.1). L'offre de logement est pensée pour s'adapter aux évolutions démographiques du territoire, notamment en intégrant une part de logements adaptés aux seniors et aux jeunes ménages, favorisant ainsi le renouvellement générationnel (orientation 4.3).

Développer un parc de logement qualitatif et durable (objectif n°5)

Le règlement fixe des critères stricts en matière de qualité des logements, en veillant à leur intégration architecturale et à leur habitabilité. L'accent est mis sur l'insertion des espaces verts dans le cadre bâti, afin de garantir un cadre de vie attractif et de favoriser la biodiversité en milieu urbain (orientation 5.2). Les nouvelles constructions doivent respecter des normes de performance énergétique renforcées, en lien avec les ambitions du PADD en matière de transition écologique

Réduire les besoins en déplacements et articuler urbanisme et mobilités (objectif n°11)

Le règlement de la zone 1AUc prévoit une connection aux réseaux de transports existants et de favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (orientation 11.2). L'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'accessibilité aux services, commerces et équipements collectifs, limitant ainsi les besoins en déplacements motorisés et contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Justifications des règles associées

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destination	Sous-Destination	1AUc	Justifications
Habitation	Logement	V	**Justification 1**
	Hébergement	V	**Justification 2**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	**Justification 3**
	Restauration	X	**Justification 4**
	Commerce de gros	X	**Justification 5**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	**Justification 6**
	Hôtels	X	**Justification 7**
	Autres hébergements touristiques	X	**Justification 8**
	Cinéma	X	**Justification 9**
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	**Justification 10**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	**Justification 11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	**Justification 12**
	Salles d'art et de spectacles	X	**Justification 13**
	Équipements sportifs	X	**Justification 14**
	Lieux de culte	X	**Justification 15**
	Autres équipements recevant du public	X	**Justification 16**

Destination	Sous-Destination	1AUc	Justifications
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	**Justification 17**
	Entrepôts	X	**Justification 18**
	Bureau	X	**Justification 19**
	Centre de congrès et d'exposition	X	**Justification 20**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	**Justification 21**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	**Justification 22**
	Exploitation forestière	X	**Justification 23**
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	**Justification 24**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	

Justification 1 – Logement
La zone 1AUc étant destinée à des formes urbaines de moyenne densité, l'implantation de logements y est admis afin de répondre aux objectifs de développement résidentiel tout en maintenant un équilibre entre habitat individuel, habitat groupé et petits collectifs. La qualité de vie est un principe structurant, avec une exigence de cohérence architecturale et paysagère

Justification 2 – Hébergement
L'accueil d'hébergements est autorisé, notamment pour répondre aux besoins liés à la mobilité résidentielle ou touristique, tout en veillant à une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. La présence de telles structures participe à la diversification de l'offre d'habitat et favorise une dynamique résidentielle équilibrée.

Justification 3 – Artisanat et commerce de détail
Cette activité est interdite afin d'éviter une dispersion des polarités commerciales et de renforcer les centralités urbaines existantes. La volonté du PLUi-H est de préserver l'identité résidentielle de la zone 1AUc et de ne pas générer des flux commerciaux incompatibles avec la vocation du secteur.

Justification 4 – Restauration
L'interdiction des établissements de restauration s'inscrit dans la logique de préservation du cadre résidentiel et de la tranquillité des habitants. Cette destination est réservée aux centralités urbaines et aux zones à vocation économiqu

Justification 5 – Commerce de gros
Ce type d'activité étant générateur de nuisances et de flux logistiques importants, son implantation en zone résidentielle de moyenne densité est prohibée pour éviter les conflits d'usage

Justification 6 –Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
L'autorisation sous conditions vise à permettre certains services de proximité compatibles avec la vocation résidentielle, tels que les professions libérales, tout en garantissant que l'implantation de ces activités ne génère pas de nuisances excessives

Justification 7 – Hôtels
L'implantation d'hôtels est prohibée afin de privilégier le développement d'un habitat pérenne et de ne pas compromettre la vocation résidentielle de la zone

Justification 8 – Autres hébergements touristiques
Afin d'éviter une spécialisation touristique du secteur résidentiel et de préserver l'équilibre entre résidents permanents et temporaires, ces hébergements ne sont pas autorisés

Justification 9 – Cinéma
Ces équipements de loisirs de grande capacité ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle et la moyenne densité recherchée pour ces quartiers.

Justification 10 – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques
Leur autorisation permet d'accompagner le développement du secteur en favorisant des équipements à destination des habitants, tout en s'intégrant dans la trame urbaine existante

Justification 11 – Locaux techniques et industriels des administrations publiques
Ces équipements sont autorisés afin d'assurer le bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse

Justification 12 – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Ces établissements sont essentiels pour répondre aux besoins des habitants et sont cohérents avec l'armature

urbaine locale. Ils sont admis afin de structurer l'offre de services publics et de garantir une accessibilité de proximité aux soins et à l'éducatio

Justification 13 – Salles d'art et de spectacles
Ces établissements génèrent des flux et des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone 1AUc. Ils sont donc réservés aux centralités ou aux zones dédiées aux équipements culturels

Justification 14 – Equipements sportifs
L'implantation d'équipements sportifs est interdite afin d'éviter des conflits d'usage dans ces quartiers résidentiels, privilégiant ainsi leur localisation dans des zones spécifiques dédiées à ce type d'activités

Justification 15 – Lieux de culte
Leur interdiction se justifie par la nécessité de réserver ces équipements à des zones identifiées en cohérence avec la planification territoriale et les enjeux de mixité urbaine

Justification 16 – Autres équipements recevant du public
Cette interdiction reflète une volonté de maîtriser l'accueil du public en l'orientant vers des secteurs dédiés, mieux adaptés en termes d'accessibilité et de gestion des flux

Justification 17 – Industrie
L'interdiction de l'industrie en zone 1AUc vise à préserver la qualité de vie des riverains et à éviter l'implantation d'activités potentiellement nuisibles dans un environnement urbain résidentiel.

Justification 18 – Entrepôts
Les entrepôts étant généralement générateurs de nuisances (bruit, flux logistiques), ils sont exclus afin d'éviter les conflits d'usage et de préserver la vocation résidentielle de la zone.

Justification 19 – Bureau
L'interdiction des bureaux s'inscrit dans une logique visant à concentrer ces activités dans les pôles identifiés afin d'optimiser les déplacements domicile-travail et d'éviter la dispersion des services tertiaires

Justification 20 – Centre de congrès et d'exposition
Ces infrastructures, par leur nature événementielle et leur impact sur les flux de personnes et de véhicules, sont interdites en zone 1AUc pour préserver la tranquillité des riverains

Justification 21 – Cuisine dédiée à la vente en ligne
Afin d'éviter les nuisances liées aux livraisons et à l'activité logistique, cette activité est exclue en zone 1AUc. Son implantation est plutôt encouragée dans des zones d'activités économiques dédiées

Justification 22 – Exploitation agricole
Justification 23 – Exploitation forestière
Ces exploitations sont incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Justification 24 - Autres occupations et utilisations du sol
-Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (plus de 3 mois) : interdit pour éviter l'installation de résidences mobiles incompatibles avec la vocation touristiques des secteurs UX;
-Carrières, installations et constructions liées à l'exploitation : interdites pour préserver l'environnement urbain et la zone d'équipements publics ;
-Stockage de déchets, ferrailles et matériaux de récupération : cette exclusion répond à des impératifs de salubrité, de sécurité et de qualité paysagère, afin d'éviter toute dégradation du cadre de vie en zone 1AUc;
-Affouillements et exhaussements de sols : admis sous conditions, ces aménagements doivent répondre aux prescriptions de l'article 2 IAU pour garantir leur compatibilité avec la vocation du secteur et les exigences de protection du sol.

4.1.5 La justification des autres règles associées en zone 1AU

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
	par rapport aux voies et emprises publiques	
1AUb	- A l'alignement architectural - En l'absence d'alignement architectural, à une distance minimale de 3 mètres - Césure imposée pour la sous destination logement	La zone 1AUb est destinée aux extensions urbaines mixtes sous une forme dominante collective. Afin d'assurer une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant, un alignement architectural est imposé. Lorsqu'un alignement n'existe pas, un recul de 3 mètres est exigé pour permettre une transition visuelle et fonctionnelle entre la construction et l'espace public. Ce recul limite l'impact des nouvelles constructions sur le paysage urbain et garantit une certaine respiration entre les bâtiments et les espaces publics. De plus, une césure est imposée aux logements pour préserver un cadre de vie agréable et éviter les effets d'enfermement liés à une implantation trop proche de la voie.
1AUc	- A l'alignement architectural - En l'absence d'laignement architectural, àune distance minimale de 4 mètres ou 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces - Césure imposée pour la sous destination logement	La zone 1AUc accueille une urbanisation mixte de moyenne densité où se combinent habitat individuel et habitat collectif. L'alignement architectural y est favorisé pour structurer le paysage urbain et renforcer la lisibilité des espaces. En l'absence d'un alignement défini, un recul de 4 mètres est imposé pour conserver une transition cohérente entre la construction et l'espace public. Toutefois, le long des emprises dédiées aux circulations douces, ce recul peut être réduit à 3 mètres pour maintenir une proximité propice aux mobilités actives tout en respectant le confort des usagers. Une césure est imposée aux logements afin d'éviter un effet de mitage et garantir une insertion urbaine équilibrée
1AUe	- A l'alignement de l'emprise publique - Avec un recul de 1 mètre	La zone 1AUe est destinée à l'accueil d'équipements publics et de services d'intérêt collectif. Ces infrastructures nécessitent une implantation visible et facilement accessible, d'où l'alignement à l'emprise publique. Toutefois, un recul de 1 mètre est imposé afin de permettre une mise en scène architecturale adaptée, tout en offrant un espace de transition pour l'entretien des abords et la circulation piétonne. Cette règle garantit un équilibre entre visibilité des équipements et insertion paysagère cohérente

1AUxa **1AUxb** **1AUxc**	- A Obernai : Recul mimal de 8 mètres , 3 mètres le long des emprises publiques réservées au circulations douces - Dans toutes les autres communes : Recul minimal de 5 mètres, rapporté à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces Exceptions : - Locaux dédiés au stationnement des cycles - Ombrières photovoltaïques	Les zones 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc sont dédiées aux activités économiques et nécessitent un recul suffisant pour assurer un fonctionnement optimal. À Obernai, un recul de 8 mètres est exigé pour garantir des espaces de stationnement et de manœuvre adéquats. Toutefois, ce recul est réduit à 3 mètres le long des emprises publiques dédiées aux circulations douces, afin de renforcer l'accessibilité et l'interaction avec les cheminements piétons et cyclistes. Dans les autres communes, un recul de 5 mètres est imposé pour assurer une séparation suffisante avec la voie, avec une adaptation à 3 mètres dans le cas des circulations douces. Les exceptions pour le stationnement des cycles et les ombrières photovoltaïques visent à favoriser la mobilité durable et les énergies renouvelables sans impacter l'organisation spatiale des activités
	Les exceptions : - A l'alignement pour les volumes d'importance limitée - Aux saillies de faible emprise - Aux constructions de second rang - Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité -En cas de rétrocession d'emprises - Si le recul implique un déblais/remblais -Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Certaines exceptions sont prévues pour répondre aux contraintes spécifiques du terrain et aux impératifs d'aménagement. Ainsi, les volumes d'importance limitée et les saillies de faible emprise peuvent être autorisés en alignement pour garantir la continuité architecturale. De même, les constructions de second rang bénéficient d'une certaine souplesse pour optimiser l'utilisation du foncier. Les aménagements paysagers de qualité sont préservés grâce à des ajustements réglementaires adaptés. De plus, la rétrocession d'emprises et les contraintes liées aux remblais/déblais justifient des adaptations des reculs. Enfin, les services publics et installations d'intérêt collectif disposent de dérogations pour assurer leur bonne implantation, en cohérence avec les besoins du territoire
1AUb et 1AUc	**En limite séparative**	
	-Distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres Exceptions : - En cas de projet commun à plusieurs unités foncières limitrophes - En d'adossement à un bâtiment existant - En fonction de la hauteur des bâtiments	Cette règle vise à garantir un équilibre entre densité urbaine et préservation des espaces privés. En imposant une distance proportionnelle à la hauteur du bâtiment, elle limite l'impact des constructions sur l'ensoleillement et les vues des parcelles voisines, tout en évitant des vis-à-vis trop contraignants. Les exceptions permettent d'assurer une meilleure cohérence urbaine en tenant compte des spécificités architecturales existantes et des projets collectifs de densification cohérente.
1AUe	- En limite - Distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres	L'implantation en limite séparative permet une optimisation foncière pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, souvent nécessitant des emprises compactes. Toutefois, l'alternative du recul garantit une bonne insertion paysagère et préserve des espaces de respiration entre bâtiments lorsque cela s'avère nécessaire. Ce dispositif assure ainsi la flexibilité nécessaire à l'aménagement tout en conservant un cadre harmonieux.

1AUxa 1AUxb 1AUxc	- A Obernai : Recul mimal de 8 mètres , 3 mètres le long des emprises publiques réservées au circulations douces - Dans toutes les autres communes : Recul minimal de 5 mètres, rapporté à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces Exceptions : - Locaux dédiés au stationnement des cycles - Ombrières photovoltaïques	Les zones 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc sont dédiées aux activités économiques et nécessitent un recul suffisant pour assurer un fonctionnement optimal. À Obernai, un recul de 8 mètres est exigé pour garantir des espaces de stationnement et de manœuvre adéquats. Toutefois, ce recul est réduit à 3 mètres le long des emprises publiques dédiées aux circulations douces, afin de renforcer l'accessibilité et l'interaction avec les cheminements piétons et cyclistes. Dans les autres communes, un recul de 5 mètres est imposé pour assurer une séparation suffisante avec la voie, avec une adaptation à 3 mètres dans le cas des circulations douces. Les exceptions pour le stationnement des cycles et les ombrières photovoltaïques visent à favoriser la mobilité durable et les énergies renouvelables sans impacter l'organisation spatiale des activités

> Hauteur des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
1AUb	Constructions et installations : Hauteur limitée à 14 mètres Annexes d'habitations : hauteur limitée à 4 mètres	Cette règle vise à encadrer le développement vertical des constructions dans cette zone afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine avec l'environnement bâti existant. La hauteur de 14 mètres permet d'accueillir des bâtiments à plusieurs niveaux tout en maintenant une transition maîtrisée avec les secteurs voisins. La limitation des annexes à 4 mètres garantit leur intégration discrète au sein des unités foncières et limite leur impact sur le paysage urbain
1AUc	- 3 niveaux et 11 mètres maximum - 6 mètres pour les annexes	L'objectif de cette limitation est d'assurer une densité cohérente dans cette zone en permettant des constructions à plusieurs niveaux tout en limitant leur hauteur pour préserver la lisibilité paysagère. La distinction entre les annexes et les bâtiments principaux permet de garantir une hiérarchisation des volumes bâtis et une bonne articulation avec l'espace public
1AUe	Non réglementé	L'absence de réglementation spécifique sur la hauteur dans cette zone reflète une volonté de souplesse pour permettre une adaptation aux spécificités locales et aux besoins des projets d'équipements publics
1AUXa	Hauteur maximale de 12 mètres	Les hauteurs maximales fixées pour ces sous-secteurs permettent de maîtriser le développement vertical en fonction des enjeux urbains et paysagers. La hauteur de 12 mètres en 1AUXa et 13 mètres en 1AUXb offre une capacité constructive adaptée aux projets d'activités économiques. La limitation à 10 mètres en 1AUXc vise à préserver une intégration harmonieuse avec des secteurs plus sensibles ou à dominante paysagère
1AUXb	Hauteur maximale de 13 mètres	
1AUXc	Hauteur maximale de 10 mètres	

> Aspect extérieur des constructions

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
	Concordance avec le paysage environnant	L'intégration des constructions dans le paysage environnant est essentielle pour préserver la cohérence visuelle du territoire et limiter les ruptures dans le tissu urbain et paysager. Cette exigence permet d'éviter des contrastes inesthétiques et de garantir une continuité dans les perspectives paysagères locales
	Implantation et prise en compte de la biodiversité	La prise en compte de la biodiversité dans l'implantation des constructions contribue à la préservation des écosystèmes locaux et favorise la gestion durable des espaces naturels. Cette approche vise à maintenir des corridors écologiques et à renforcer la résilience des milieux urbains face aux enjeux environnementaux
	Plan de composition ordonné	Un plan de composition ordonné assure une structuration cohérente des espaces bâtis et permet une meilleure lecture du paysage urbain. Il contribue également à une organisation efficace des constructions en lien avec les voies de circulation et les espaces publics
	Simplicité des volumes et transition adaptée au paysage	La simplicité des volumes et la transition paysagère sont essentielles pour garantir une intégration douce des bâtiments dans leur environnement. Cette règle limite l'impact visuel des nouvelles constructions et favorise une harmonie architecturale adaptée au contexte local
	Adaptation au relief.	L'adaptation au relief permet de minimiser les interventions lourdes sur le terrain naturel, réduisant ainsi l'érosion et les modifications paysagères excessives. Cette exigence favorise une implantation en cohérence avec la topographie du site
	Qualité architecturale et choix des matériaux	L'utilisation de matériaux de qualité et adaptés au contexte local garantit une meilleure durabilité des constructions et une intégration harmonieuse dans le cadre bâti existant. Cette disposition vise aussi à maintenir une continuité dans l'identité architecturale du territoire
	Adapatation et mise en valeur des éléments végétaux présentant une qualité remarquable	La préservation et la mise en valeur des éléments végétaux de qualité remarquable permettent de renforcer l'attractivité des paysages et d'assurer une continuité écologique entre les espaces construits et les milieux naturels

	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'interdiction des pastiches vise à préserver l'authenticité et la spécificité architecturale du territoire. Cette disposition permet d'éviter l'introduction de styles inappropriés qui pourraient nuire à l'identité locale et à l'harmonie urbaine
1AUb et 1AUc	Si interventions sur l'existant, préservation et mises en valeur des caractéristiques architecturales.	Toute intervention sur le bâti existant doit respecter ses caractéristiques architecturales d'origine afin de conserver l'authenticité du patrimoine local. Cette règle assure une continuité esthétique et une valorisation du cadre bâti ancien
	Insertion paysagère et architecturale qualitiative et cohérente	L'insertion paysagère et la qualité architecturale sont des éléments clés pour garantir une urbanisation harmonieuse et respectueuse du cadre existant. Cela contribue à l'amélioration du cadre de vie et à la valorisation des espaces urbains
	-Simplicité des volumes et cohérence avec le bâti existant -Insertion qualitative des locaux de collecte des déchets dans les opérations d'habitat collectif	Ces exigences permettent d'assurer une continuité urbaine en évitant des contrastes marqués entre les nouveaux bâtiments et le tissu existant. L'intégration des locaux de collecte des déchets dans les projets d'habitat collectif garantit une meilleure gestion de ces équipements et limite leur impact sur l'espace public
1AUe	Non réglementé	L'absence de réglementation spécifique traduit une volonté d'adaptabilité en fonction des projets et du contexte local. Cette souplesse permet d'assurer une meilleure intégration des constructions en fonction des besoins et des spécificités des équipements prévus
1AUxa, AUxb et 1AUxc	Non réglementé	

	FAÇADES	
	Respect de l'ordonnancement des façades environnantes	L'harmonie architecturale et urbaine repose sur le respect de l'ordonnancement des façades environnantes. Cette règle permet d'assurer une continuité visuelle et d'éviter les ruptures architecturales qui nuiraient à la cohérence du paysage urbain
	Insertion qualitative des éléments techniques en façade	L'intégration des éléments techniques en façade (réseaux, coffrets, climatisations, interphones) doit être réalisée de manière discrète et en cohérence avec l'architecture du bâtiment. Cela garantit une meilleure lisibilité des façades et limite leur impact visuel
	Qualité des matériaux employés et respect du style architectural	L'usage de matériaux de qualité et en adéquation avec le style architectural local permet de renforcer l'identité du territoire et d'assurer la pérennité des constructions
1AUb et 1AUc	Préservation des caractéristiques architecturales, de l'équilibre visuel de la façade	La conservation des éléments caractéristiques des façades et le maintien d'un équilibre visuel garantissent l'intégrité architecturale des bâtiments et évitent des altérations esthétiques qui pourraient nuire à l'environnement bâti
	- Un espace extérieur par logement minimum - Disposition et typologie des balcons - Qualité des façades à l'alignement et des accès - Insertion des éléments techniques et des saillies de faible emprise	Ces dispositions garantissent une qualité d'usage pour les habitants et une meilleure intégration des constructions dans leur environnement. L'intégration des balcons et des saillies doit être réalisée en cohérence avec la structure architecturale globale, tout en limitant leur emprise pour ne pas perturber l'ordonnancement des façades
1AUe	Non réglementé	L'absence de réglementation spécifique sur les façades dans cette zone traduit une volonté de flexibilité, permettant ainsi une adaptation des constructions aux usages spécifiques qui y sont prévus
1AUxa 1AUxb 1AUxc	-Traitement identique des façades latérales et bâtiments secondaires - Teintes neutres et peu intenses	L'uniformité de traitement des façades et l'usage de teintes neutres permettent d'assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. L'interdiction des teintes vives ou agressives évite toute rupture brutale dans l'esthétique urbaine et paysagère
	Dispositions particulières pour les façades et devantures commerciales : - Respect de l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade -Cohérence avec l1	Les façades commerciales doivent s'intégrer au bâti existant en respectant les proportions, les matériaux et l'organisation des ouvertures. Cela permet d'éviter des interventions qui compromettraient la cohérence des perspectives urbaines et l'esthétique des rues commerçantes

	TOITURES	
1AUb et 1AUc	Simplicité des formes et cohérence avec les constructions avoisinante	L'exigence de formes simples et cohérentes vise à préserver l'unité architecturale du territoire. En limitant les complexités inutiles dans la conception des toitures, on évite des ruptures stylistiques qui pourraient nuire à l'harmonie du paysage bâti
	Conditions d'aménagement des toitures terrasses non accessibles	Les toitures terrasses doivent être traitées avec soin afin de limiter leur impact visuel. Leur aménagement doit prévoir des solutions adaptées (végétalisation, gravillonnage, panneaux solaires) pour préserver l'esthétique urbaine et éviter des surfaces inertes inadaptées au cadre paysager
	Pente comprise entre 42° et 52°	Cette fourchette de pente est cohérente avec la tradition architecturale locale et permet une bonne gestion des eaux pluviales tout en garantissant l'intégration des constructions dans le paysage environnant
	Choix de la teinte des toitures métalliques	L'imposition de teintes naturelles pour les toitures métalliques évite les contrastes inappropriés et assure une continuité visuelle avec les bâtiments existants
	Intégration visuelle des panneaux solaires et photovoltaïques	L'intégration des équipements solaires dans l'architecture permet d'allier production énergétique et respect des formes urbaines traditionnelles. En évitant les installations en saillie ou mal positionnées, on garantit une meilleure insertion paysagère
	- Tuiles : teintes différentes selon les communes - Cohérence des ouvertures de toiture - 2 pans minimum pour les toitures de Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai - Conditions d'aménagement des toitures terrasses non accessibles - Conditions particulières pour les châssis de toit - Interdiction des terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture - Intégration visuelle des éléments techniques dans le volume bâti	La réglementation spécifique sur les tuiles et les ouvertures en toiture garantit l'homogénéité architecturale des communes. L'exigence de deux pans minimum dans certains villages vise à respecter les morphologies traditionnelles. L'interdiction des terrasses en débordement empêche les ruptures visuelles inadaptées aux tissus anciens. L'intégration des éléments techniques permet d'éviter leur visibilité depuis l'espace public, améliorant ainsi la qualité des perspectives urbaines

Les incidences des secteurs des zones à urbaniser sur l'environnement

L'ensemble des zones 1AU font l'objet d'une OAP, donc il faut se référer à la partie 2 du présent rapport pour l'évaluation des incidences de ces zones sur l'environnement.

LE TRAITEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des formes et structures - en préservant au maximum les éléments de qualité existants - en recherchant la simplicité et la cohérence - en tenant compte du bâti et du site environnant - en favorisant la biodiversité	Ces règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Pour les clotures en maille souple ou rigide : 50% du linéaire	L'exigence d'une haie vive sur au moins 50% du linéaire des clôtures en maille souple ou rigide vise à atténuer leur impact visuel et à renforcer l'intégration paysagère, tout en contribuant à la préservation de la biodiversité
	Sont interdits l'emploi de dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique	Ces dispositifs, souvent temporaires ou de faible qualité, peuvent altérer la qualité esthétique des espaces publics et privés. Leur interdiction garantit une meilleure durabilité des clôtures et préserve l'identité architecturale du territoire
	Préserver la visibilité sur les carrefours	La limitation de la hauteur des clôtures assure une continuité visuelle entre l'espace public et privé, évitant des coupures brutales dans le paysage urbain. La conservation des murs en pierre ou en brique contribue à la valorisation du patrimoine architectural et au maintien de l'identité locale
1AUb et 1AUc	-Hauteur maximale 1.50mètres en limite du domaine public -Hauteur maximale 2 mètres en limite séparative -Préservation des murs, murets, piliers en pierre ou briques de qualité	
1AUe	Non réglementé	L'absence de règles spécifiques traduit une volonté de laisser une certaine souplesse aux aménagements spécifiques de cette zone, notamment en fonction des besoins des équipements et infrastructures
1AUxa 1AUxb 1AUxc	-Hauteur maximale 2 mètres en limite du domaine public et en limite séparative -Limitation de l'impact visuel des installations techniques	Cette hauteur limite garantit un équilibre entre la protection de la propriété privée et la préservation de la perspective urbaine. La restriction de l'impact visuel des installations techniques favorise une meilleure intégration paysagère et un cadre de vie plus agréable

	Exceptions : - Hauteur maxiamle fixée à 2 mètres sur certaines voies -Hauteurs autorisée abaissée pour préserver la visibilité sur les carrefours -Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	L'adaptation de la hauteur des clôtures sur certaines voies permet de préserver les caractéristiques spécifiques de chaque secteur. La réduction de hauteur aux abords des carrefours garantit la sécurité des usagers en évitant des obstacles à la visibilité. Les exemptions pour les infrastructures publiques tiennent compte de la nécessité de répondre à des impératifs fonctionnels

> Le traitement desespaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
	Traitement paysager qualitatif des espaces libres, approprié à leur fonction	Le traitement paysager des espaces libres contribue à leur insertion harmonieuse dans le site, améliore le cadre de vie et participe à la biodiversité. Il permet également de réguler le cycle de l'eau et le microclimat, assurant ainsi un développement durable du territoire
	Non prise en compte des espaces verts de dimension inférieure à 1 mètre	Cette disposition évite que de très petites surfaces végétalisées soient comptabilisées comme espaces verts alors qu'elles ne contribuent pas significativement à la qualité du paysage ou à la biodiversité
	Plantations d'arbres à haute tige avec une majorité d'essences locales	Le choix d'arbres à haute tige et d'essences locales favorise la cohérence écologique du territoire, contribue à l'intégration paysagère et soutient la biodiversité en maintenant un équilibre naturel adapté aux conditions climatiques et pédologiques locales
	Mise en valeur des plantations présentant une qualité remarquable	La conservation des plantations existantes et de qualité remarquable permet de préserver l'identité paysagère des sites, de renforcer l'attractivité des espaces publics et d'éviter une artificialisation excessive des terrains
1AUb et 1AUc	- Minimum 35% d'espaces verts - Les bandes de recul imposées seront traitées en espace vert - 1 arbre à haute tige pour 100m²	Ces prescriptions garantissent une présence significative de végétation dans les projets d'aménagement, améliorant ainsi la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et la qualité des espaces de vie. Elles favorisent aussi l'ombrage et le confort thermique en milieu urbain
1AUe	Non réglementé	L'absence de réglementation sur le traitement des espaces libres dans cette zone traduit une volonté de flexibilité, permettant une adaptation plus libre des aménagements en fonction des besoins spécifiques du secteur
1AUxa 1AUxb 1AUxc	>1AUxa : minimum 25% d'espace vert >1AUxb et 1AUxc : minimum 30% d'espace vert -1 arbre à haute tige pour 100m² -Traitement des surfaces non bâties ou non aménagées en espace vert	'exigence d'un minimum d'espaces verts pour ces zones garantit la préservation d'un équilibre entre bâti et espaces naturels. Elle vise également à éviter l'imperméabilisation excessive des sols et à favoriser un cadre de vie de qualité

	Exceptions : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Certaines infrastructures publiques nécessitent une emprise importante et ne peuvent pas respecter les ratios généraux d'espaces verts. Cependant, elles doivent intégrer autant que possible des aménagements paysagers pour limiter leur impact visuel
	Dispositions relatives au stationnement : -1 arbre à haute tige pour 5 places ou plus créées -Choix des espèces et des essences adapté -Revêtement perméable	L'intégration d'arbres dans les parkings permet de limiter les effets d'îlots de chaleur et d'améliorer le confort des usagers. Le choix d'essences adaptées garantit leur bon développement, tandis que l'utilisation de revêtements perméables favorise l'infiltration des eaux pluviales et limite les risques d'inondation

LE STATIONNEMENT

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
	Réalisation en dehors des voies publiques et aménagement des aires de stationnement correspondant aux besoins en stationnements	L'objectif de cette disposition est d'éviter l'encombrement de la voirie publique et d'assurer une organisation fluide des espaces urbains. Elle garantit également une meilleure accessibilité et sécurité des espaces publics en réservant la voirie aux circulations douces et motorisées plutôt qu'au stationnement
	Dimensions pour un emplacement : 5.3 x 2.6 mètres	L'imposition d'une dimension minimale standard pour les places de stationnement permet de garantir le confort des usagers et l'accessibilité des véhicules, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Ces dimensions assurent également une optimisation de l'espace et facilitent la circulation au sein des aires de stationnement
	Minimum 50% de places en stationnement extérieur et 100% pour les parcs de stationnement collectifs	Cette disposition vise à éviter un usage excessif des garages fermés, qui limitent la mutualisation et la flexibilité des places de stationnement. Pour les parcs de stationnement collectifs, la contrainte de 100% en stationnement extérieur permet une meilleure gestion des flux de véhicules et une accessibilité accrue aux usagers
	Accès aux garages et aux aires reglementé et sécurisé	La sécurisation des accès permet de prévenir les risques d'accidents et d'assurer une circulation fluide. Cette règle contribue également à une meilleure gestion des flux de véhicules en limitant les conflits d'usage entre les différentes mobilités (piétons, cyclistes, automobilistes) et en prévoyant des aménagements adaptés

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES

Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions :

Logement : >Collectif : 1 à 2 places >Individuel : 2 places pour 120m² minimum >Logements de service : 2 places >Opérations d'ensemble de plus de 3 logement : complément de 1 place visiteur par tranche de 3 logements	La réglementation sur le stationnement résidentiel vise à garantir un nombre suffisant de places pour les habitants, réduisant ainsi le recours au stationnement sur voirie. La prise en compte des logements de service et des grandes opérations garantit également une offre adaptée aux besoins réels des usagers et limite l'impact sur l'espace public
Bureau : Pour les constructions neuves 3 places pour 50m² de sdp et 1 place par tranche de 25m² de sdp	Le dimensionnement du stationnement pour les bureaux est calculé en fonction des flux de travailleurs et de visiteurs. Cette règle vise à assurer une accessibilité suffisante aux bureaux, notamment pour les employés et visiteurs, tout en limitant la congestion du stationnement public
Artisanat et commerce de détail : - 4 places par tranche de 50m² de sdp pour les constructions de moins de 1000m² de surface de vente - 4 places par tranche de 100m² de sdp puis 1 place par tranche de 100m² pour les constructions de plus de 1000m² de surface de vente	L'implantation d'activités commerciales génère des besoins de stationnement significatifs, notamment pour les clients et le personnel. La différenciation entre les petits et grands commerces permet une adaptation fine aux besoins réels, en évitant la sous-dotation en places de stationnement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 3 places pour 50m² de sdp puis 1 place par tranche de 25m² de sdp	Les activités de services recevant du public nécessitent des capacités de stationnement proportionnelles à l'affluence attendue. Cette exigence vise à éviter la saturation des espaces publics environnants et à garantir un accès fonctionnel pour les usagers
Restauration : - 1 place pour 10m² de salle	La forte fréquentation des établissements de restauration, notamment aux heures de pointe, nécessite un stationnement suffisant pour limiter le stationnement anarchique et préserver la fluidité de la circulation
Hôtels : 1 place pour 50m² de sdp avec minimum 1 place par chambre	La réglementation veille à garantir une offre adaptée aux établissements hôteliers, en prenant en compte le besoin de stationnement pour les clients et le personnel, évitant ainsi les conflits d'usage avec les autres fonctions urbaines
Industrie : > Dans toutes les zones pour les constructions neuves : - 3 places par tranche de 100m² jusqu'à 300m²de sdp - 2 places par tranche de 100m² entre 300m² et 1000m² de sdp - 1 place par tranche de 100m² au delà de 1000m² de sdp	L'organisation du stationnement industriel est pensée pour garantir l'accessibilité aux employés et visiteurs tout en évitant un surplus de surfaces imperméabilisées. La différenciation selon la taille de l'établissement permet un ajustement précis des besoins

Entrepôt : 1 place par tranche de 300m² de sdp	Le stationnement des entrepôts est dimensionné pour répondre aux besoins du personnel et des visiteurs occasionnels. Une faible densité de places est justifiée par le fait que ces activités génèrent moins de flux de véhicules légers que d'autres secteurs
Exceptions Usages de concessions à long terme dans un parc public de stationnement pour la réalisation du nombre de places obligatoires	Cette mesure permet de pallier l'absence de foncier disponible pour le stationnement sur certaines parcelles, tout en garantissant une solution alternative réglementée qui évite le stationnement sauvage et la saturation de l'espace public

STATIONNEMENT DES CYCLES	
Surface minimale de 1.5m² avec accès sécurisé et dispositifs de fixations	Cette exigence vise à garantir un stationnement fonctionnel et sécurisé pour les vélos, en prévoyant un espace suffisant pour éviter les encombrements et faciliter les manœuvres.
Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	Cette disposition permet d'assurer un accès aisé aux cyclistes et d'encourager la mobilité douce en évitant les contraintes liées au stockage des vélos dans des zones difficilement accessibles. Elle participe à l'amélioration de l'intermodalité avec les transports public
Dispositifs de recharge pour les vélos à assistance électrique obligatoires	Avec l'essor des vélos électriques, cette exigence vise à anticiper les besoins en infrastructure de recharge, garantissant ainsi une meilleure adaptation aux nouvelles pratiques de mobilité urbaine et périurbaine
Locaux vélos de minimum 10m² avec dispositifs de fixation	Un local vélo bien dimensionné permet d'assurer un stationnement efficace et sécurisé, évitant ainsi l'encombrement des espaces communs et garantissant une utilisation optimale pour les résidents et les employés

Pour le logement : - 1 place par logement de 2 pièces - 2 places par logement de 3 pièces -Pour les extensions : 1 place par logement Pour le bureau, l'artisanat et commerces de détail et de gros, les activités de sercies ou s'affectue l'accueil d'une clientèle : -30% des places attendues pour le stationnement automobile, sur le neuf -20% des places attendues pour le stationnement automobile, sur l'existant Pour la restauration, les hôtels, l'industrie et les entrepôts : - 20% des places attendues pour le stationnement automobile	L'adaptation du nombre de places de stationnement vélo en fonction de l'occupation du bâtiment permet d'anticiper les besoins spécifiques des habitants, travailleurs et visiteurs. Cela vise à promouvoir l'usage du vélo en assurant une offre proportionnée et cohérente avec la fréquentation attendue.

Les incidences des dispositions relatives à l'aspect des constructions et leur insertion paysagère

PRINCIPALES INCIDENCES

Tout projet a des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit lorsqu'il s'intègre au tissu urbain existant.

Malgré cela, les règles associées aux caractéristiques extérieures des constructions ont des incidences positives sur le patrimoine bâti, le paysage et la qualité de vie. En effet, les règles imposent l'adaptation des choix architecturaux aux constructions existantes, afin d'assurer une harmonie dans les milieux urbains. De plus, les constructions en secteurs 1AUb et 1AUc imposent la présence d'un espace extérieur privatif pour tous les logements, ce qui améliore le cadre de vie, incite à la végétalisation des espaces de vie. Enfin, les dispositions relatives aux matériaux et teintes utilisées pour les toitures sont adaptées au différentes communes, maintenant les caractéristiques spécifiques des espaces urbains.

Les incidences sur l'environnement des dispositions relatives aux espaces libres

PRINCIPALES INCIDENCES



Les dispositions liées aux espaces libres ont des incidences positives sur la biodiversité, le paysage et le changement climatique. Le règlement impose une superficie minimal des espaces verts par rapport à la superficie de l'opération d'aménagement d'ensemble, ainsi que le traitement végétal des bandes de recul (hors accès et stationnement), permettant l'apport d'un effet rafraîchissant dans les milieux urbains, une amélioration de la qualité de l'air et la capacité d'infiltration de l'eau de pluie et de la séquestration de carbone. Il est demandé, pour les secteurs 1AUx, d'assurer une transition de qualité en fond de parcelle, au niveau des zones A et N, limitant les incidences des projets sur le paysage et sur les capacités de déplacement des espèces.

Les incidences des dispositions relatives au traitement des limites et des abords

PRINCIPALES INCIDENCES



Les dispositions relatives au traitement des limites et des clôtures ont des incidences positives sur l'environnement, le paysage, la qualité de vie et les nuisances.

Les règles demandent que les clôtures soient soignées et cohérentes avec l'architecture environnante. De plus, les clôtures en mailles doivent être accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire, intégrant la nature en ville et favorisant les services écosystémiques (protection contre le ruissellement, îlot de fraîcheur, absorption de carbone...) apportés par la végétation (particulièrement les essences locales, plus résilientes au contexte local). Les clôtures (hors modèles traditionnels) doivent être perméables à la petite faune. Le long des grandes voies, ces dernières peuvent être autorisées à une hauteur de 2 mètres afin de réduire les nuisances.

Elles doivent également maintenir la visibilité pour les conducteurs, sécurisant les routes.

4.2 LES ZONES 2AU

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
2AUc	Réserve foncière correspondant aux extensions urbaines à vocation mixte à dominante d'habitat.	Meistratzheim et Niedernai
2AUx	Réserve foncière correspondant aux extensions urbaines à vocation d'activités économiques.	Obernai (secteur «Kronenbourg»)

La délimitation

La zone 2AU correspond à une réserve foncière destinée à une urbanisation à long terme. Elle regroupe des secteurs non immédiatement urbanisables, car les infrastructures existantes (voies de communication, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) ne disposent pas encore des capacités nécessaires pour desservir ces espaces. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi, qui précisera les conditions d'aménagement et les objectifs en termes de développement urbain

La zone 2AUc constitue une réserve foncière dédiée aux extensions urbaines à vocation mixte, avec une dominante résidentielle. Son déploiement futur vise à répondre aux besoins en logements tout en maintenant un équilibre entre densification et préservation des espaces naturels et agricoles environnants. L'urbanisation future devra être en cohérence avec les secteurs bâtis existants, en prenant en compte les formes urbaines locales.

La zone 2AUx est destinée aux extensions urbaines à vocation économique. Elle a été pensée pour anticiper le développement des zones d'activités et renforcer l'attractivité du territoire pour l'accueil d'entreprises. Son aménagement futur devra répondre aux besoins du tissu économique local, tout en veillant à éviter les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels adjacents.

La loi Climat et Résilience, adoptée en 2021, impose un cadre plus strict pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Elle vise notamment à réduire l'artificialisation des sols, en limitant l'étalement urbain et en favorisant la sobriété foncière. Selon cette loi, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation doivent désormais être justifiées par un besoin avéré et s'inscrire dans une logique de développement durable. Ainsi, toute transformation d'une zone 2AU en 1AU nécessitera une justification renforcée, intégrant des critères comme la capacité d'accueil des infrastructures, la préservation des espaces agricoles et naturels, et la compatibilité avec les objectifs de réduction de l'empreinte écologique.

L'urbanisation des zones 2AUc et 2AUx ne pourra être envisagée qu'à moyen-long terme et seulement si les conditions de viabilisation et d'intégration urbaine sont réunies. Leur développement devra être aligné avec les

objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) et répondre aux exigences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le PLUi-H, au travers de ces dispositions, vise à préserver la vocation future des zones 2AU en encadrant strictement les occupations et usages du sol qui pourraient compromettre leur urbanisation planifiée. Ces zones, identifiées comme des réserves foncières, ne sont pas immédiatement urbanisables, car elles nécessitent une adaptation préalable des infrastructures et des équipements. Le règlement restreint donc les destinations et usages du sol incompatibles avec cette vocation différée, tout en autorisant certaines occupations sous conditions pour assurer la gestion et l'entretien du territoire. La réglementation des zones 2AU permet de verrouiller les occupations non compatibles avec leur vocation différée, tout en autorisant les usages nécessaires au fonctionnement du territoire. Toute évolution vers une urbanisation effective nécessitera une modification du PLUi, intégrant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les formes urbaines et les infrastructures à mettre en œuvre. C'est dans ce cadre que sont réglementées les occupations et utilisations du sol prévues aux articles 1 et 2 :

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
	-Respect des orientations d'aménagement et de programmation -Interdiction de changement de destination et les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 des zones 2AU.	Les zones 2AU ne sont pas directement urbanisables et font l'objet d'un principe général d'inconstructibilité, à l'exception des occupations expressément prévues à l'article 2. Cette disposition vise, d'une part, à préserver la vocation différée de ces secteurs en évitant toute artificialisation prématurée et d'autre part à garantir une urbanisation maîtrisée en anticipant l'évolution des besoins fonciers et en évitant les conflits d'usage ;
	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	
	Extensions ou annexes : - Absence de risque technologique ou naturel - Pour l'existant, surface de plancher de minimum 50m² - Pour l'extension, surface de plancher maximale de 30% de l'existant et maximum 40m² - Pour l'extension, emprise au sol maxiamle de 50% de l'existant et maximum 100m² -Implantation à maximum 30mètres	Certaines occupations du sol peuvent être admises en zone 2AU, à condition qu'elles n'entravent pas son urbanisation future et qu'elles s'inscrivent dans une logique de gestion foncière transitoire. Ces limitations garantissent que les constructions complémentaires restent compatibles avec l'urbanisation future, sans générer de nuisances ou de contraintes sur les équipements publics à venir.

	Aménagements ou extensions de la sous destination industrie visant à permettre la mise en conformité de l'ICPE, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire	Les activités économiques existantes peuvent faire l'objet d'une mise en conformité réglementaire ou d'une extension fonctionnelle limitée, à condition qu'elles respectent les contraintes environnementales et paysagères du secteur. Les ICPE peuvent faire l'objet d'aménagements spécifiques dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas générer d'augmentation significative des flux ni nécessiter d'équipements publics nouveaux. Cette règle vise à permettre le maintien et l'adaptation des activités économiques sans compromettre la stratégie d'aménagement à long terme
	Constructions et les installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics	Les contrsutctions et installations relevant d'un service public ou d'un équipement collectif (postes électriques, infrastructures de mobilité, réseaux d'assainissement) sont admises, sous réserve d'une justification par nécessité fonctionnelle et d'une intégration paysagère.
	Affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques	Les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous réserve d'un lien direct avec une infrastructure autorisée ou dans le cadre de requalifications environnementales.

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
2AUc	Distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies	Dans le sous-secteur 2AUc, une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies est imposée afin de garantir un espace tampon préservant le potentiel d'adaptation du secteur à son futur aménagement urbain. Ce recul permet de structurer l'espace viaire en anticipant les éventuels élargissements ou adaptations nécessaires à la desserte de ces secteurs. Dans le sous-secteur 2AUx, dédié aux activités économiques, ce recul est porté à 8 mètres afin d'intégrer des espaces de transition favorisant une meilleure accessibilité aux entreprises tout en limitant les nuisances pour les secteurs adjacents
2AUx	Distance minimale de 8 mètres de l'alignement des voies	
2AUc 2AUx	Les exceptions : - Aux saillies de faible emprise - Aux extensions des constructions existantes -Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Certaines constructions peuvent déroger à ces dispositions dans des cas spécifiques. Les saillies de faible emprise sont autorisées afin de permettre une adaptation fonctionnelle des bâtiments sans compromettre la qualité du front urbain. De même, les extensions des constructions existantes bénéficient d'une souplesse réglementaire pour accompagner leur évolution sans porter atteinte aux orientations d'aménagement du secteur. Enfin, les constructions nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif sont exemptées de ces contraintes pour assurer le bon fonctionnement des infrastructures territoriales
	En limite séparative	
2AUc	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres	Cette disposition vise à préserver l'intimité des logements, assurer un bon éclairement naturel, limiter les vis-à-vis et garantir une bonne intégration paysagère des bâtiments. Cette règle permet également de maintenir une cohérence avec la réglementation des zones U résidentielles, la zone 2AUc prépare son urbanisation future tout en garantissant une transition progressive qui respecte les formes urbaines existantes et à venir.

2AUx	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. D>=H/2 avec un minimum de 5 mètres.	Ces distances plus importantes par rapport aux zones 2AUc permettent d'intégrer des espaces de service (voiries, aires de livraison, zones de stockage), tout en minimisant les impacts des activités sur les secteurs voisins. En zone 2AUx, ce retrait garantit que les futures activités économiques ne viendront pas contraindre le développement urbain par une implantation trop proche des limites séparatives, et facilite l'intégration paysagère et fonctionnelle des équipements professionnels Cette règle permet également de maintenir une cohérence avec la réglementation des zones U résidentielles, la zone 2AUc prépare son urbanisation future tout en garantissant une transition progressive qui respecte les formes urbaines existantes et à venir.
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	
2AUc	La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment principal est fixée à 15 mètres	**Les zones 2AUc constituent des réserves foncières en attente d'urbanisation. En imposant une distance minimale de 15 mètres entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants, la réglementation préserve la capacité d'adaptation du secteur en évitant la juxtaposition immédiate de bâtiments qui pourraient contraindre les futurs projets d'aménagement. Cette disposition garantit que, lors du passage en 1AU, l'organisation du bâti pourra se faire de manière cohérente avec la trame viaire, les équipements publics et les continuités paysagères**. Un recul de 15 mètres permet de préserver l'intimité et la qualité de vie des habitants actuels, en évitant un rapprochement trop immédiat avec des constructions futur, favoriser l'intégration de dispositifs paysagers et d'espaces végétalisés, améliorant le cadre de vie des futurs quartiers, limiter les nuisances temporaires liées aux phases d'aménagement, en créant une marge tampon entre le bâti existant et les opérations à venir.
2AUx	Non réglementé	Les zones 2AUx sont par définition des réserves foncières destinées à une urbanisation différée. Contrairement aux zones déjà urbanisées (UX), où les règles d'implantation visent à encadrer l'organisation du bâti, les 2AUx doivent conserver un maximum de souplesse pour leur aménagement futur. Cette absence de règle évite toute rigidité prématurée dans la planification de ces espaces, permettant d'intégrer des logiques d'urbanisme économique évolutives

> Hauteur des constructions

	Maximum de 15% de la hauteur du bâti existant	Dans les zones 2AU, la hauteur des constructions est réglementée afin de garantir une intégration harmonieuse des futurs développements avec le tissu existant tout en préservant les perspectives paysagères et l'identité du territoire. La hauteur maximale hors tout des constructions est ainsi limitée à la hauteur du bâti existant sur l'unité foncière, majorée de 15 % maximum . Cette disposition vise à éviter des ruptures d'échelle dans le paysage tout en permettant des évolutions maîtrisées des constructions existantes
	Exceptions : -Ouvrages d'intérêt général et équipements d'infrastructures -Ouvrages techniques de faible emprise -Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	La règle de majoration des hauteurs ne s'applique toutefois pas à certaines catégories de constructions

Les autres règles applicables aux secteurs de la zone 2AU

> Aspect extérieur des constructions

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
	Respect du caractère des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains	Cette disposition vise à garantir une transition harmonieuse entre les zones 2AU et les secteurs urbanisés environnants, qu'ils soient à vocation résidentielle ou économique. En anticipant l'évolution de ces secteurs, le règlement s'assure que les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement immédiat sans générer de rupture architecturale ou paysagère. L'objectif est d'éviter des contrastes trop marqués qui pourraient nuire à la lisibilité du territoire et à son attractivité.
	Implantation et prise en compte de la biodiversité	Afin de concilier développement urbain et préservation des écosystèmes existants, le règlement impose aux futurs projets d'urbanisation une prise en compte des continuités écologiques. Cette mesure est essentielle pour maintenir la trame verte et bleue du territoire et garantir des conditions favorables à la faune et à la flore locales, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant des espaces végétalisés.

Revêtement approprié pour les matériaux dont le niveau de finition n'est pas suffisant	L'intégration architecturale des constructions passe par un choix rigoureux des matériaux utilisés en façade et en toiture. Les matériaux de piètre qualité ou inadaptés aux conditions climatiques locales sont interdits afin de garantir la pérennité des bâtiments et leur bonne insertion visuelle. Une attention particulière est portée aux revêtements qui doivent respecter des standards minimaux en termes d'esthétique et de durabilité
FAÇADES	
Coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques interdits	Dans une logique d'amélioration du cadre de vie et de limitation des impacts visuels négatifs, les éléments techniques en façade doivent être intégrés de manière discrète. Cette exigence vise à éviter l'effet de «front bâti industriel» souvent observé dans les zones d'activités, en garantissant une continuité architecturale avec le tissu urbain adjacent
Insertion qualitative des éléments techniques en façade	Les dispositifs techniques tels que les gaines de ventilation, les climatiseurs ou les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture des bâtiments pour limiter leur impact visuel. Cette mesure favorise une approche plus soignée de l'esthétique urbaine et contribue à la qualité des espaces publics et privés environnants
Qualité des matériaux employés et des teintes, respect du style architectural	Afin d'éviter une déstructuration paysagère et urbaine, les teintes et matériaux utilisés doivent être en cohérence avec l'identité architecturale locale. Cette exigence permet d'assurer une certaine homogénéité tout en laissant une marge de créativité aux concepteurs, notamment pour valoriser les projets aux ambitions environnementales et énergétiques innovante
TOITURES	

Conditions d'aménagement des toitures terrasses non accessibles	Pour éviter la multiplication de toitures techniques visibles et assurer une intégration harmonieuse des bâtiments, les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, notamment par des aménagements paysagers ou des solutions de toiture végétalisée. Cette exigence vise à réduire l'impact des ilots de chaleur urbains et à favoriser la gestion alternative des eaux pluviales.
Pente comprise entre 42° et 52°	Le règlement encadre la pente des toitures afin de garantir une cohérence architecturale avec les constructions traditionnelles du territoire. Cette prescription permet également d'optimiser la captation solaire pour les installations photovoltaïques et de minimiser les impacts des conditions climatiques (neige, pluie)
Choix de la teinte des toitures métalliques et des tuiles	Afin d'éviter les réflexions lumineuses trop intenses et de garantir une intégration paysagère adaptée, la teinte des toitures doit être choisie avec soin. Les matériaux réfléchissants sont proscrits au profit de revêtements adaptés aux ambiances paysagères et climatiques du secteur
Intégration visuelle des panneaux solaires et photovoltaïques	La transition énergétique étant un enjeu majeur du territoire, l'installation de panneaux solaires est encouragée. Toutefois, ces équipements doivent être intégrés à l'architecture des bâtiments de manière discrète et harmonieuse pour éviter un effet de rupture visuelle
Intégration visuelle des éléments techniques dans le volume bâti	Tous les équipements techniques, qu'ils soient liés à la ventilation, à la gestion des fluides ou aux énergies renouvelables, doivent être intégrés aux bâtiments de façon à limiter leur impact visuel sur le paysage urbain et rural environnant. Cette disposition contribue à la qualité perçue des zones 2AU et à leur attractivité future

LE TRAITEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
	-Hauteur maximale 2 mètres ou identitque à l'existant -Cohérence et harmonie avec l'environnement avoisinant -Haie vive sur minimum 50% du linéaire pour les clôtures non opaques -Sont interdits l'emploi de dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique -Favoriser la biodiversité	Dans l'ensemble des sous-secteurs 2AU, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres afin d'assurer une cohérence d'ensemble avec le paysage environnant et les constructions existantes. Toutefois, dans les cas où une clôture existante présente une hauteur supérieure à cette limite, la continuité est permise afin de ne pas créer de rupture inesthétique et garantir une homogénéité au sein de l'unité foncière concernée. Les clôtures doivent s'harmoniser à la fois avec l'architecture des constructions principales et avec les éléments du contexte environnant. Il s'agit ici de préserver l'identité architecturale locale en évitant l'introduction d'éléments discordants. Par ailleurs, afin d'éviter toute forme de mitage visuel, les clôtures doivent être conçues avec une homogénéité de traitement sur l'ensemble de leur linéaire. Cette exigence contribue également à renforcer la trame verte et la biodiversité locale. À ce titre, l'usage de dispositifs artificiels tels que les canisses, brandes, bâches ou tapis de végétation synthétique est strictement interdit, car ils dégradent l'aspect paysager et ne participent pas au maintien des continuités écologiques.

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		

	Traitement qualititif des espaces libres	L'intégration des espaces libres dans l'aménagement des secteurs classés en 2AU est essentielle pour garantir une transition harmonieuse entre l'urbanisation future et les espaces existants. La nécessité d'un traitement qualitatif répond à plusieurs objectifs : assurer une cohérence paysagère avec les secteurs avoisinants, préserver des espaces de respiration au sein des futures extensions urbaines et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Cette exigence permet également d'assurer une meilleure intégration des projets en anticipation de l'urbanisation progressive, évitant ainsi des ruptures visuelles ou des aménagements inadaptés
	Minimum 25% de la surface en espaces verts	La présence d'espaces verts significatifs contribue à la qualité environnementale et au confort d'usage des futurs quartiers. En imposant un taux minimum de 25 % d'espaces verts, la réglementation vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à garantir une porosité suffisante pour l'infiltration des eaux de pluie, réduisant ainsi les risques d'engorgement des réseaux et favorisant le rafraîchissement urbain. De plus, cette disposition s'inscrit dans la logique de la Loi Climat et Résilience, qui encourage une gestion raisonnée des espaces libres et une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement

LE STATIONNEMENT

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
	Création de surface de plancher : Stationnement à réaliser en dehors des voies publiques	L'exigence de stationner en dehors du domaine public vise à garantir une meilleure organisation des flux et éviter la saturation du réseau viaire. Cette disposition permet d'assurer une circulation fluide en limitant le stationnement sauvage, souvent source de conflits d'usages, en particulier dans les zones en mutation urbaine. En outre, cela favorise l'intégration de solutions alternatives de stationnement mutualisé, adaptées aux besoins évolutifs du secteur en phase de développement

	Pour le logement : - 2 places pour 120m² de sdp puis 1 place par tranche de 50m², dans la limite de 4 places	Cette exigence repose sur une approche équilibrée du stationnement résidentiel afin d'anticiper les besoins futurs tout en maîtrisant l'artificialisation des sols. Elle permet de répondre aux standards d'occupation des logements en zone périurbaine où la dépendance à l'automobile est plus marquée, tout en encadrant la surconsommation d'espaces dédiés au stationnement. La limitation à quatre places assure un usage raisonné et évite la transformation excessive des espaces libres en parkings privatifs

4.3 L'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser

Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H de la CCPO précisent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, ainsi que les conditions de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. En effet, cet article dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Cette planification temporelle permet d'assurer la cohérence du développement urbain, la maîtrise de la consommation foncière et la soutenabilité des réseaux.

Elle s'appuie sur :

- l'analyse des besoins réels en logements et en foncier économique à l'échelle intercommunale,
- la hiérarchisation des centralités définie au PADD,
- la capacité effective des équipements publics à desservir chaque secteur,
- l'anticipation des conditions de desserte via les OAP sectorielles,
- une articulation avec la mobilisation des zones déjà urbanisées (zones U),
- et une régulation du rythme de consommation foncière dans le respect de la trajectoire ZAN.

Chaque zone AU est ainsi assortie :

- d'un horizon temporel d'ouverture (court, moyen ou long terme),
- de conditions opérationnelles ou techniques (seuil de réalisation, équipements attendus),
- et d'un encadrement réglementaire (OAP spécifiques, densité minimale, prescriptions de phasage).

Ces éléments sont précisés dans les OAP sectorielles annexées au PLUi-H et ont été consolidés dans le tableau synthétique en préambule du carnet des OAP, repris ci-dessous.

COMMUNE	VOCATION	NOM DU SECTEUR	ZONAGE	ECHEANCE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU	SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISARTION DES ZONES IAU
BERNARDSWILLER	HABITAT	B_OAP_1 RUE DE LA CAVERNE	1AUc 4.9ha	Dès approbation du PLUi-H	2 ha minimum pour la phase A, ensemble de la phase pour la phase B
INNENHEIM	HABITAT EQUIPEMENTS	I_OAP_1 IM GAENSHUEHL	1AUc 1.7 ha	Dès approbation du PLUi-H	1 ha minimum
INNENHEIM	HABITAT	I_OAP_3 ROUTE DE BARR	1AUc 4 ha	A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP IM GAENSHUEHL	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
INNENHEIM	ECONOMIE EQUIPEMENTS	I_OAP_4 ENTREE DE VILLE	1AUxa 3.1ha	2030	Totalité de la zone hors secteur dédié à l'aire de covoiturage
KRAUTERGERSHEIM	ECONOMIE	K_OAP_1 ZA EHN 2	1AUxa 4.9 ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone (4.9 ha)
KRAUTERGERSHEIM	HABITAT	K_OAP_2 RUE DES COURLIS	1AUc 1.6ha	A partir de 2035 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP ENTREE DE VILLE	Totalité de la zone (1.6 ha)
KRAUTERGERSHEIM	HABITAT	K_OAP_5 ENTREE DE VILLE	1AUc 1.6ha	A partir de 2030	Totalité de la zone (1.6ha)
MEISTRATZHEIM	HABITAT	M_OAP_1 RIVES DE L'EHN	1AUc 0.8ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (0.8 ha)
MEISTRATZHEIM	HABITAT	M_OAP_3 RUE DE LA CROIX	1AUc 2.4ha	A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP RIVES DE L'EHN	Totalité de la zone IAU (2.4 ha)

COMMUNE	VOCATION	NOM DU SECTEUR	ZONAGE	ECHEANCE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU	SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISARTION DES ZONES IAU
NIEDERNAI	HABITAT	N_OAP_1 SECTEUR NORD	1AUc 2.4ha	A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP Rue des Oiseaux	Totalité de la zone (1.5 ha)
NIEDERNAI	HABITAT	N_OAP_2 RUE DES OISEAUX	1AUc 3.3 ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_1 SECTEUR DU ROEDEL	1AUc 1.9ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (1.9 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_2 RUE MUNSTERLING	1AUc 1.9ha	A partir de 2033	Totalité de la zone IAU (1.9 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_3 RUE DES HAUTS PATURAGES	1AUc 3ha	A partir de 2033	Totalité de la zone IAU (3.6 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_5 LIEUDIT GESETZ - RUE DU THAL	1AUc 0.5ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (0.5 ha)
OBERNAI	EQUIPEMENTS	O_OAP_6 KUTTERGAESSEL	1AUe 4.2ha	Dès approbation du PLUi-H	Pas de seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation
OBERNAI	ECONOMIE	O_OAP_7 ZA SUD	1AUxc 8ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_9 LES REMPARTS	1AUb 1.5ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (1.5 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_10 LA HAUL	1AUb 4.2ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
OBERNAI	ECONOMIE	O_OAP_11 ZA DU THAL	1AUXb 2.5ha	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (2.5 ha)
OBERNAI	EQUIPEMENTS	O_OAP_12 AVENUE DU MAIRE GILLMANN	1AUe 3.6ha	Dès approbation du PLUi-H	Pas de seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation

> Un zonage AU hiérarchisé et limité

Le PLUi-H classe 63,5 ha en zones 1AU (urbanisation à court terme) et 17,9 ha en zones 2AU (réserve à horizon long terme), soit à peine 1 % de la surface intercommunale totale. Ce volume a été strictement calibré au regard :

- des capacités de densification des tissus et de renouvellement en zone U,
- des besoins en logements et foncier économique identifiés dans le PADD,
- de la faisabilité technique et financière des équipements associés

> Trois paliers d'ouverture des zones AU

L'échéancier distingue trois modalités, appuyées sur les OAP :

Ouverture immédiate dès approbation du PLUi-H (42 ha sur la première décennie, soit un rythme de consommation 4 ha/an)

Applicable aux secteurs :

- dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine, déjà partiellement desservis (voirie, eau, assainissement, électricité),
- couverts par une OAP précise (emprise, densité attendue, morphologie, seuil de déclenchement),
- à forte maturité foncière

- à proximité des équipements

Exemples :

-Obernai - OAP 5 « Lieu-dit Gesetz » (0,5 ha) : ouverture immédiate, secteur dans l'épaisseur du tissu urbain existant,

-Krautergersheim - ZA Ehn 2 (4,9 ha) : extension économique adossée à un équipement en fonctionnement,

-Innenheim - Gaenshuehl (1,7 ha) : zone résidentielle sur voie communale équipée.

Ouverture progressive sous conditions de réalisation – échéance différée à moyen terme (environ 21.5 ha entre 2030 et 2040 soit un rythme de consommation de 2 ha/an)

Certaines zones classées en 1AU sont programmées pour une ouverture différée, dans une logique de phasage maîtrisé. Leur constructibilité est expressément subordonnée à la réalisation préalable d'un certain nombre de conditions, fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément aux articles L.151-6-1 et R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Ces conditions sont les suivantes :

> l'achèvement d'au moins 75 % des constructions prévues dans une zone contiguë déjà ouverte à l'urbanisation, garantissant une séquence cohérente et évitant le morcellement du tissu urbain ;

> et/ou le respect d'un seuil minimal de réalisation inscrit dans l'OAP elle-même (surface minimale aménagée, phase préalable achevée).

S'inscrivant dans le deuxième palier temporel de la loi Climat et Résilience (2031–2040), ces ouvertures progressives permettent d' étaler la consommation foncière dans le temps, reporter certains projets au-delà de 2031, conformément à la réduction de moitié du rythme d'artificialisation imposée pour la période 2021–2031, préserver des marges de manœuvre pour l'après 2031 sans saturer artificiellement les capacités foncières à court terme.

Exemples :

-Innenheim - OAP Route de Barr (4 ha) : ouverture à partir de 2033, conditionnée à l'achèvement de 75 % des constructions dans le secteur IM Gaenshuehl ;

-Meistratzheim - OAP Rives de l'Ehn (2,4 ha) : ouverture post-2033, après réalisation complète du secteur M_OAP_1 ;

Zones 2AU – Réserves foncières à très long terme, non directement ouvertes à l'urbanisation (17.9ha)

Les zones classées en 2AU dans le PLUi-H correspondent à des secteurs de réserve à vocation d'urbanisation très différée, inscrits dans une logique de précaution foncière, sans ouverture immédiate à l'urbanisation. Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, ces zones ne sont pas immédiatement constructibles. Leur ouverture est expressément subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLUi, et à la satisfaction d'un faisceau de conditions cumulatives, portant notamment sur :

-la mise en compatibilité des équipements structurants (voirie, assainissement, réseaux humides et secs), démontrée à travers un dossier technique validé par la CCPO et les gestionnaires de réseau,

-la démonstration d'un besoin objectivé non satisfait par les zones déjà ouvertes (U, 1AU, dents creuses),

-la formalisation d'un projet d'ensemble cohérent dans une OAP nouvelle, répondant aux exigences de densité, de mixité, d'insertion paysagère et de sobriété foncière

4.4 Les incidences des secteurs des zones à urbaniser long-terme sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les incidences de la délimitation des zones à urbaniser long-terme (2AU)

PRINCIPALES INCIDENCES

Les secteurs 2AU délimités dans le PLUi-H auront des incidences négatives à l'avenir, lors de leur urbanisation, puisqu'elles sont situées dans des espaces naturels, agricoles et forestiers.

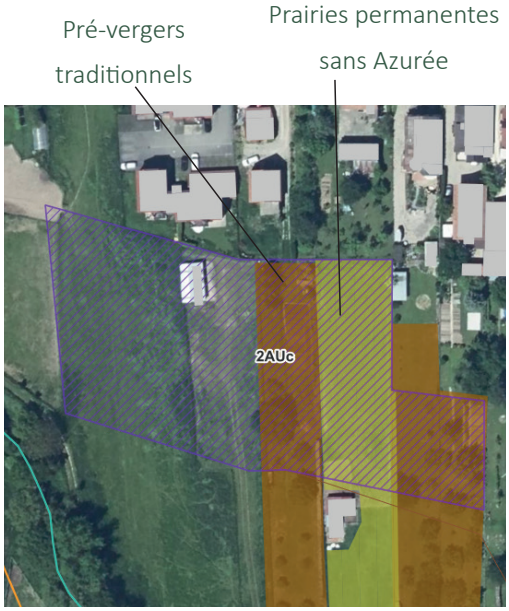
Aucun secteur 2AU ne se trouve en réservoir de biodiversité, néanmoins :

> Le PETR identifie du bambou (espèce invasive) sur le secteur 2AUc de Niedernai

> A Meistratzheim, le secteur 2AUc à l'Est en bordé par l'Ehn et sa ripisylve, qui devront être protégées selon les règles des prescriptions graphiques du règlement du PLUi-H ;

> Les secteurs de Niedernai et d'Obernai sont concernés (totalement ou en partie), par des nuisances sonores provenant de l'A35, la D422 et la D500 (il faudra se référer aux règles du Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement Bas-Rhin) ;

> A l'Ouest de Meistratzheim, le secteur 2AUc est couvert en partie par des prairies permanentes et des pré-vergers traditionnels qui seront à préserver et prendre en compte lors des aménagements futurs.



Les incidences des dispositions du titre 1 : Les usages des sols et les destinations des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



Les zones à urbaniser long-terme ne sont pas constructibles, et n'autorisent uniquement les extensions et annexes des habitations existantes, sous condition de ne pas exposer les biens et les personnes à des risques supplémentaires et de respecter des surfaces maximales (30% de la surface de plancher existante, 40m² maximum et 50% de l'emprise au sol supplémentaire, sans excéder 100m²).

Les seules constructions neuves autorisées étant celles nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics ainsi que les affouillements et exhaussements de sols. Ceci a des incidences relativement positives sur l'environnement, puisqu'elles limitent le développement de la population et des entreprises sur des sites encore non desservis par les réseaux et voies, limitant l'exposition à des risques, nuisances et difficultés de vie.

Les incidences des dispositions du titre 2 : Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



Les distances de recul de l'alignement des voies et des bâtiments existants assurent un espace suffisant pour un traitement paysager et végétal correcte, limitant également l'exposition aux risques et nuisances potentielles.

Les constructions sont limitées à une hauteur de 15% de la hauteur du bâti existant, ce qui facilite leur insertion paysagère.

Les incidences des dispositions liées à l'aspect des constructions et leur insertion paysagère

PRINCIPALES INCIDENCES



Toutes les dispositions liées à l'aspect extérieur des constructions concourent à la préservation du paysage, et de l'architecture du territoire.

Les incidences des dispositions liées aux espaces libres

PRINCIPALES INCIDENCES



Les dispositions relatives aux espaces libres ont des incidences positives sur le paysage et la biodiversité. L'obligation d'une part de 25% en espaces verts assure la place du végétal, les services écosystémiques qu'il apporte et participe à la continuité écologique le long des espaces urbains.

Les incidences des dispositions sur le traitement des limites

PRINCIPALES INCIDENCES



Les dispositions relatives au traitement des limites et des clôtures ont des incidences positives sur l'environnement, le paysage et la qualité de vie.

Dans tous les secteurs à urbaniser sur le long-terme, les clôtures doivent être soignées et cohérentes avec l'architecture environnante. De plus, les clôtures en mailles doivent être accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire, intégrant la nature en ville et favorisant les services écosystémiques (protection contre le ruissellement, îlot de fraîcheur, absorption de carbone...) apportés par la végétation (particulièrement les essences locales, plus résilientes au contexte local). Les clôtures (hors modèles traditionnels) doivent être perméables à la petite faune.

5. LA ZONE AGRICOLE

Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Les secteurs de la zone Agricole à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Aa	Secteurs agricoles, équipés ou non, dont l'objectif est de les protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont admises à condition qu'elles revêtent un caractère nécessaire à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif conformément au Code de l'Urbanisme.	Toutes communes
Ai	Zone agricole inconstructible en raison d'une sensibilité agricole (OAC), paysagère ou environnementale. La zone permet l'évolution mesurée des activités agricoles et viticoles existantes sous conditions.	Toutes communes
Aco	Cette zone est réputée inconstructible pour de nouveaux bâtiments en réponse à l'enjeu environnemental spécifique lié à la sauvegarde du Grand Hamster d'Alsace.	Toutes communes
A-STECAL	Secteurs délimités au sein de la zone agricole du PLUi-H et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière exceptionnelle, conformément au Code de l'urbanisme. Les secteurs constituant des STECAL* en zone agricole sont les suivants : -Le secteur Ach, correspondant à une activité industrielle de type agro-alimentaire relative aux choucrouteries afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ; -Le secteur Asc, correspondant au développement modéré des activités industrielles liées au silo agricole.	Ach - Communes de Mesitratzheim et Krautergersheim Asc - Commune de Niedernai

La zone agricole

La délimitation de la zone A et de ses sous-secteurs (Aa, Ai, Aco, STECAL en zone A) repose sur une approche combinant protection des espaces agricoles, préservation environnementale et prise en compte des dynamiques économiques locales. Conformément à l'article R. 151-22, «***peuvent être classés en zone agricole (A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles».*** Conformément à l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, seules peuvent être autorisées :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

L'affectation de ces terrains est ainsi encadrée afin de garantir la pérennité des activités agricoles, en limitant l'étalement urbain et en assurant un usage exclusivement lié à l'exploitation agricole.

La zone Agricole (A) du PLUi-H de la CCPO correspond principalement aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant; aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

La délimitation des zones A s'appuie sur plusieurs sources :

- le diagnostic agricole, qui identifie les sites d'exploitation et les parcelles à usage agricole,
- l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique).

La majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A. Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau), ont été préférentiellement classés en zone naturelle et forestière (N). La zone agricole comprend les sous-secteurs détaillés ci-dessous :

> Le sous-secteur Aa, à «vocation agricole constructible», concerne les espaces agricoles qui, tout en étant protégés, autorisent certaines constructions sous conditions. L'objectif est de permettre l'implantation d'infrastructures directement liées aux activités agricoles, telles que les bâtiments d'exploitation, les équipements de stockage ou encore les services publics en lien avec l'agriculture. Cette distinction est essentielle pour le maintien des exploitations tout en encadrant strictement l'urbanisation.

> Le sous-secteur Ai, «zone agricole inconstructible en raison d'une sensibilité agricole (AOC), paysagère ou environnementale», à l'inverse de la zone Aa, la zone Ai est réputée inconstructible en raison de son importance agricole, environnementale ou paysagère. Elle comprend des espaces à haute valeur agronomique, des terres classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), des zones humides et des secteurs intégrés à la trame verte et bleue. Ce zonage vise à empêcher toute urbanisation qui compromettrait la qualité du paysage et la biodiversité

> Le sous-secteur Aco, «zone agricole favorable au Grand Hamster d'Alsace», est une sous-catégorie spécifique de la zone A, dédiée à la protection d'espèces menacées, notamment le Grand Hamster d'Alsace. Toute construction y est strictement encadrée, à l'exception de serres agricoles qui contribuent à la diversité culturale sans nuire aux habitats protégés. Cette délimitation vise à assurer la cohabitation entre activité agricole et conservation de la faune locale

> Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont des enclaves où certaines constructions peuvent être autorisées de manière exceptionnelle, conformément à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme. Ces STECAL ont été définis pour des activités économiques spécifiques en lien avec l'agriculture :

- Secteur Ach : destiné aux choucrouteries, afin de permettre leur maintien et évolution.

- Secteur Asc : dédié aux silos agricoles non liée à une exploitation agricole, avec une possibilité de développement modéré. Ces exceptions répondent à une logique de compatibilité avec l'agriculture et évitent une dispersion non contrôlée des activités économiques

Pour rappel, certains secteurs présentant une sensibilité environnementale particulière ont néanmoins été classés en zone A et non en zone N pour plusieurs raisons stratégiques :

> Présence d'un potentiel agricole avéré : la zone Ai est une zone agricole inconstructible, qui prend en compte à la fois une sensibilité agricole (Appellation d'Origine Contrôlée- AOC), environnementale (zones humides, trame verte et bleue) et paysagère (cônes de vue, entrées de ville). Son classement en A permet de préserver l'activité agricole tout en encadrant strictement l'urbanisation;

> Prise en compte d'espèces protégées sans exclure l'activité agricole : la zone Aco a été spécifiquement définie pour la préservation du Grand Hamster d'Alsace, une espèce menacée. Ce secteur est inconstructible afin de garantir la sauvegarde de cet animal tout en permettant l'installation de serres agricoles. Le choix du classement en zone A plutôt qu'en zone N découle du fait que l'agriculture y reste un levier clé pour la conservation de l'espèce, notamment via la diversité culturale et les pratiques adaptées.

Le territoire étant couvert par Natura 2000, une évaluation d'incidences est requise pour tout projet en zone A présentant un enjeu environnemental. Ce mécanisme assure un contrôle strict des aménagements, garantissant que les terres restent à usage agricole tout en respectant la biodiversité.

Zoom sur le PADD

Le règlement de la zone A et de ses sous-secteurs traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la CC Pays de Saint Odile. Ce règlement assure un équilibre entre la préservation des espaces agricoles et environnementaux et l'adaptation des usages agricoles aux enjeux contemporains, tout en garantissant une gestion territoriale cohérente

Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux (objectif n°1)

Le règlement de la zone A protège les terres agricoles en empêchant toute urbanisation non liée à l'activité agricole. La zone Ai renforce cette protection en rendant ces secteurs inconstructibles en raison de leur valeur agronomique et environnementale, intégrant les espaces classés dans la Trame Verte et Bleue. Cette mesure garantit la préservation des corridors écologiques et des zones humides, limitant l'impact des infrastructures sur les milieux sensible. De plus, la zone Aco, dédiée à la préservation du Grand Hamster d'Alsace, incarne cette orientation. En limitant les constructions aux seules serres agricoles, le règlement maintient un équilibre entre exploitation agricole et protection de la faune locale, favorisant un mode d'agriculture plus respectueux de l'environnement.

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Le règlement de la zone A et ses sous-secteurs participe à la sobriété foncière en interdisant toute artificialisation inutile des sols. Il favorise la gestion des terres agricoles en maintenant leur fonction nourricière et en évitant leur conversion vers des usages non agricoles, conformément aux principes d'urbanisme durable définis par le PADD. Le règlement impose des prescriptions strictes pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols et préserver les zones humides. En zone Ai, les contraintes sont encore plus fortes, garantissant ainsi un fonctionnement optimal du cycle de l'eau et la préservation des nappes phréatiques.

Accompagner les évolutions de l'activité agricole (objectif n°10)

Le classement en zone A assure la pérennité des espaces agricoles, limitant l'expansion urbaine sur ces terrains. Le sous-secteur Aa, qui autorise certaines constructions agricoles, permet d'accompagner l'évolution des exploitations tout en évitant le mitage du territoire. Le secteur STECAL Asc, destiné aux silos agricoles, permet de conserver et moderniser les équipements nécessaires à la logistique agricole, tout en évitant leur dispersion. De même, le secteur STECAL Ach dédié aux choucrouteries valorise une production locale emblématique tout en maintenant une cohérence avec le tissu agricole existant. Le règlement de la zone Aco favorise une agriculture respectueuse des milieux naturels,

contribuant à une meilleure cohabitation entre les activités agricoles et la biodiversité. Cette approche encourage une transition vers des pratiques agricoles plus durables, en lien avec les enjeux de préservation de la faune locale (ex. : Grand Hamster d'Alsace)

Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zoneagricole :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, vise à limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone. C'est dans ce contexte que sont réglementées les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme :

ARTICLE 1. A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1- les prescriptions graphiques du présent règlement.

Sont interdits tous les changements de destination* et les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 des zones A.

ARTICLE 2. A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

*DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble des zones A, sont admis :

1. L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- elle doit être compatible avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la construction* existante au 1er janvier 2008 doit présenter une surface de plancher* minimale de 50 m² ;
- la surface de plancher* supplémentaire maximale autorisée est limitée à 30 % de la surface de plancher* existante au 1er janvier 2008, sans pouvoir excéder 40 m² ;
- la surface d'emprise au sol* supplémentaire maximale autorisée est limitée à 50 % de l'emprise au sol* existante au 1er janvier 2008, sans pouvoir excéder 100 m² ;
- la distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* est fixée à 30 mètres.

2. Les constructions* nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite de 2 logements par exploitation, sous réserve :

- Que chaque logement soit implantées à moins de 100 mètres d'une exploitation,
- Que la surface de plancher* de chaque logement n'excède pas 220m²,
- Que la surface de plancher* totale de l'ensemble des logements liés à une même exploitation n'excède pas 300m².

3. L'extension des constructions existantes* à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher* de l'habitation après extension.

4. Les annexes* liées à une construction* à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole à condition :

- Que la distance d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation soit inférieure ou égale à 30 mètres ;

- Que la surface totale d'emprise au sol* des annexes* (piscines comprises) soit inférieure ou égale à 40 m².

5. Les ateliers de transformation, de conditionnement et de vente directe de la production agricole sont autorisés à condition :

- D'être situé sur le siège de l'exploitation agricole autorisée dans la zone ;

- Que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production agricole et accessoires à celui-ci ;

- Que les locaux de vente, soient strictement dédiés à la production locale et que leur surface de vente soit limitée à moins de 100 m² à raison d'un local par exploitation ;

- Que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) rende un avis favorable au changement de destination* conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

6. Les installations classées pour la protection de l'environnement* en lien avec l'activité agricole, sous réserve :

- du respect des conditions d'occupations et d'utilisations du sol admises dans chaque zone ;

- que le périmètre de réciprocité généré par l'activité ne recouvre pas des zones U ou AU.

7. Les constructions* et les installations* de faible emprise nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

8. Les travaux, constructions*, équipements et installations* d'intérêt général nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et des paysages, à la restauration ou la renaturation du milieu naturel ou liés à l'animation pédagogique.

9. Les affouillements et exhaussements de sol*, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

*Dispositions particulières

Aa	**10.** Sont admis : Les constructions* et installations* liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et leurs extensions.
Ai	**11.** Sont admis : Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations), à condition : - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - D'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et d'être situées sur la même unité foncière* que le siège de l'exploitation ; - Que la surface de plancher* supplémentaire n'excède pas 100% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi.
Aco	**12.** Sont admis : 1. Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations), à condition : - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - D'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et d'être situées sur la même unité foncière* que le siège de l'exploitation ; - Que la surface de plancher* supplémentaire n'excède pas 100% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi. 2. L'installation de serres à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante.

Ach	**13.** Sont admis : 1. Les constructions* et installations* liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et leurs extensions. 2. Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations) liées à la sous-destination industrie en lien avec la filière agricole relative aux choucrouteries, à condition : - Qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ; - Qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone ; - Que la surface d'emprise au sol* supplémentaire soit inférieure
Asc	**14.** Sont admis : Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations) liées aux sous-destinations industrie et entrepôt en lien avec la filière agricole, à condition : - Qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ; - Qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone ; - Que la surface d'emprise au sol* supplémentaire soit inférieure ou égale à 25 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

Justification de la disposition règlementaire n°1 – Extension et annexes de constructions d'habitation existantes

Dans un objectif de préservation du patrimoine bâti rural et de maintien de l'activité agricole, le règlement autorise dans l'ensemble de la zone A, l'extension ou la création d'annexes d'habitations existantes sous conditions strictes. L'évolution mesurée permet de répondre aux besoins d'adaptation des logements tout en maintenant une limitation stricte de l'artificialisation Ces travaux ne doivent pas porter atteinte aux espaces naturels et doivent rester compatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières. Les seuils maximaux d'agrandissement en surface de plancher ou d'emprise au sol, ainsi que la distance d'implantation des annexes, garantissent une maîtrise de l'impact foncier et paysager, en cohérence avec la doctrine administrative sur le territoire intercommunal.

Justification de la disposition règlementaire n°2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

L'article 2 autorise, uniquement en zone Aa, la construction de logements agricoles dans la limite de deux par exploitation. Cette règle s'appuie sur l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, qui permet aux PLU de fixer des conditions pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Les critères retenus (proximité immédiate de l'exploitation, justification de l'emploi salarié, seuils de superficie) sont indispensables pour prévenir les détournements d'usage à des fins d'habitat diffus et garantir la compatibilité avec la vocation agricole.

Justification de la disposition règlementaire n°3 – Extensions mesurées des logements existants nécessaires à l'activité agricole

La règle admet, dans l'ensemble des zones agricoles, des extensions limitées des logements agricoles existants, dans la limite d'un plafond global après extension (200 m²). Cette mesure vise à éviter la transformation de ces logements en résidences principales déconnectées de l'activité agricole, en se fondant sur la jurisprudence relative à la « nécessité agricole effective ». Cette disposition répond à la nécessaire adaptation des logements aux évolutions familiales et professionnelles des agriculteurs, tout en préservant le caractère agricole de la zone.

Justification de la disposition règlementaire n°4– Annexes liées à une construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole

Dans l'ensemble des zones agricoles, les annexes des habitations nécessaire à l'usage agricole sont admises dans une logique d'usage strictement complémentaire, avec des prescriptions précises sur l'emprise au sol (≤ 40 m²) et la distance au bâtiment principal (≤ 30 m), afin de garantir leur caractère accessoire et leur intégration dans le site.

Justification de la disposition règlementaire n°5 – Ateliers de transformation et vente directe

Dans l'ensemble des zones agricoles, l'article 2 autorise les ateliers de transformation et de vente au siège de l'exploitation, dans la limite de 100 m² de surface de vente, en conformité avec l'article L.151-11-II. Cette disposition soutient les circuits courts et les filières de valorisation locales, sans pour autant favoriser une logique commerciale détachée de la production agricole. La limitation stricte de la surface et l'implantation sur site constituent une garantie de proportionnalité au regard de l'objectif de protection des terres agricoles.

Justification de la disposition règlementaire n°6 – ICPE liées à l'activité agricole

Dans l'ensemble des zones agricoles, Les installations classées pour la protection de l'environnement sont tolérées lorsqu'elles sont en lien avec l'activité agricole et respectent l'usage du sol admis dans chaque sous-secteur. Elles doivent également éviter d'introduire des nuisances incompatibles avec les destinations voisines, notamment en évitant les zones urbaines et à urbaniser. Le règlement interdit en revanche tout projet ICPE à vocation industriel non lié à une activité agricole.

Justification de la disposition règlementaire n°7 – Équipements publics et d'intérêt collectif

Dans l'ensemble des zones agricoles, l'article 2 autorise certains équipements publics de faible emprise, lorsqu'ils sont compatibles avec l'environnement rural et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.. Cette disposition s'inscrit dans la logique du principe de continuité du service public, tout en respectant les objectifs de la loi Climat et Résilience relatifs à la sobriété foncière.

Justification de la disposition règlementaire n°8 – Aménagements environnementaux ou pédagogiques

Dans l'ensemble des zones agricoles et dans un objectif de protection des milieux naturels et du paysage, les travaux ou équipements liés à la restauration écologique, la pédagogie ou la renaturation sont autorisés, lorsqu'ils relèvent

d'un intérêt général manifeste.

Justification de la disposition règlementaire n°9 – Affouillements et exhaussements
Dans l'ensemble des zones agricoles, les affouillements et exhaussements de sol sont permis sous condition de compatibilité avec les objectifs de la zone. Cette autorisation encadrée est cohérente avec les articles R.421-20 à R.421-23 du Code de l'urbanisme. Elle permet de garantir l'équilibre entre intervention technique minimale et respect du sol agricole.

Justification de la disposition règlementaire n°10 – Spécificité de la zone Aa
La zone Aa accueille l'essentiel des projets agricoles admis, en cohérence avec son rôle de réserve productive pour l'agriculture. Le règlement y autorise toutes les occupations directement nécessaires à l'agriculture ou à ses prolongements (logement, vente, transformation, etc.), dans des conditions strictes. Cela permet de maintenir une cohérence fonctionnelle, tout en sécurisant juridiquement les projets agricoles, sans ouvrir à des destinations non agricoles.

Justification de la disposition règlementaire n° 11 – Spécificité de la zone Ai
Cette zone, inconstructible en raison de sa sensibilité environnementale, agricole ou paysagère, permet néanmoins l'évolution mesurée des exploitations existantes. Les extensions autorisées doivent répondre à des besoins agricoles réels, être situées dans la même unité foncière que le siège de l'exploitation, ne pas porter atteinte aux paysages, et être encadrées par un plafond de 100 % de la surface de plancher existante

Justification de la disposition règlementaire n°12 – Spécificité de la zone Aco
Cette zone est dédiée à la préservation du Grand Hamster d'Alsace. Elle est en principe inconstructible, mais autorise sous conditions les serres agricoles et les extensions des exploitations existantes. Ces tolérances visent à garantir une activité agricole compatible avec la conservation des espèces protégées et les objectifs de biodiversité. L'interdiction générale des constructions nouvelles, sauf exception strictement encadrée, permet ainsi d'éviter les mitages dans des zones sensibles, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et de la stratégie « Zéro Artificialisation Nette.

Justification de la disposition règlementaire n° 13 – Secteur STECAL Ach (choucrouteries)
Le secteur Ach, identifié comme STECAL en zone A conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, vise à conforter une activité agroalimentaire traditionnelle fortement intégrée dans le tissu local. Son identification graphique et sa limitation en surface (emprise et capacité) permettent de répondre aux besoins avérés sans créer de précédent généralisable. Ce régime dérogatoire encadré répond aux exigences de la CDPENAF en matière de compatibilité avec l'agriculture.

Le STECAL Ach permet d'accompagner de manière mesurée l'évolution d'une activité industrielle historiquement implantée en secteur agricole, en lien direct avec la production locale (choux, fermentation, emballage). L'autorisation d'extension de cette activité répond au critère d'exception fonctionnelle prévu par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, à savoir : des constructions nécessaires qui ne sauraient être implantées en zone urbaine en raison de leur lien étroit avec les activités agricoles. Ce lien de dépendance avec les terres agricoles justifie leur localisation dans le STECAL. Le règlement encadre cette possibilité par des prescriptions d'implantation, de hauteur et de volumétrie strictes, démontrant le caractère limité en taille et capacité d'accueil du secteur.

Justification de la disposition règlementaire n° 14 – Secteur STECAL Asc (silo agricole)
Le secteur Asc, également identifié en STECAL, permet le développement mesuré d'une activité logistique liée à la filière céréalière. Il répond à une nécessité fonctionnelle pour le stockage et la sécurité de l'approvisionnement agricole. Son encadrement en densité et en destination, ainsi que la référence explicite à l'article L.151-13, garantissent sa conformité au droit et sa limitation à un besoin local ciblé.

Le STECAL Asc vise à permettre une optimisation logistique et fonctionnelle des installations de stockage, pesée, tri et expédition des céréales issues de l'agriculture locale. Ces activités, bien qu'industrielles dans leur fonctionnement, sont directement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, et ne peuvent pas être déplacées vers une zone urbanisée, ce qui justifie leur présence en zone A au titre de STECAL. Cette lecture est conforme à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui permet des exceptions strictes pour des constructions liées à l'exploitation agricole dans des zones à vocation naturelle ou agricole, à condition de justifier leur insertion et leur compatibilité avec les fonctions environnantes. Le règlement encadre leur emprise au sol, leur hauteur, et leur implantation pour garantir leur intégration paysagère et le respect du caractère agricole du site.

> Implantation des constructions

	Dispositions réglementaires	Justifications
	Par rapport aux voies et emprises publiques	
Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL)	Les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* par rapport à l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer selon les modalités suivantes : - 20 mètres par rapport à l'alignement* par rapport aux routes départementales ; - 10 mètres par rapport aux autres voies* ; - 15 mètres par rapport aux cours d'eau* et fossés sauf disposition contraire portée au règlement graphique.	Cette règle vise à maintenir une bonne lisibilité du paysage rural en préservant les vues dégagées sur les espaces agricoles depuis les voies publiques. Le recul permet également de limiter les risques liés aux projections de matériaux, au bruit ou à l'intensification de l'activité en bord de route, ce qui est essentiel dans un territoire à vocation agricole. En outre, la prise en compte des cours d'eau s'inscrit dans une logique de prévention des risques d'inondation et de protection des milieux aquatiques, en cohérence avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme relatif à la préservation de l'environnement. Ces dispositions règlementaires garantissent que les constructions ne remettent pas en cause le caractère agricole du secteur, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui exige que les STECAL soient limités en taille et insérés dans leur environnement.
	Exceptions -Pour les extension des constructions existantes -Pour préserver ou mettre en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité -Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les exceptions prévues permettent de concilier protection du cadre paysager et adaptation à des situations particulières. L'extension de bâtiments existants selon leur gabarit initial permet une régularisation sans altération supplémentaire du paysage. La prise en compte d'éléments végétaux de qualité permet de préserver les composantes identitaires du territoire agricole. Enfin, l'introduction de services publics dans ces marges répond à un impératif d'intérêt général, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Ces exceptions encadrées, permettent de rester dans le champ d'application « strictement limité » des STECAL tel que prévu au L.151-13 du Code de l'urbanisme.
	En limite séparative	

	-Distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres -Distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 10 mètres si en limite d'une zone U ou AU	La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives vise à prévenir les conflits d'usage, en maintenant une distance suffisante pour garantir la bonne exploitation des unités agricoles voisines. Elle participe aussi à la protection des tiers contre les nuisances (bruit, poussières) issues de l'exploitation. Le seuil spécifique en limite de zone urbaine ou à urbaniser est renforcé à 10 mètres afin d'établir une zone tampon protectrice et éviter les effets de mitage ou de banalisation entre milieux urbains et agricoles, assurant ainsi une transition douce entre les tissus. Pour les STECAL, cette disposition contribue à contenir l'empreinte spatiale du STECAL et donc à s'assurer que sa capacité d'accueil reste strictement encadrée, condition imposée par le Code de l'urbanisme.
	Exceptions -Pour les extension des constructions existantes -Pour préserver ou mettre en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité -Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les exceptions permettent ici aussi d'introduire de la souplesse réglementaire en cas de bâti existant non conforme, tout en évitant la multiplication de demandes de dérogation. Elles favorisent la régularisation des situations anciennes sans générer de désordre ou de nouvelles atteintes au paysage ou à la vocation agricole. L'ouverture aux projets publics ou d'intérêt collectif répond à la nécessité de rendre accessibles certains équipements, notamment pour les besoins des exploitants agricoles. Pour les STECAL, cette capacité d'adaptation maîtrisée, combinée à des exigences d'insertion, participe à la démonstration que le STECAL reste conforme à l'esprit du L.151-13 du Code de l'urbanisme (caractère limité, insertion, justification par des besoins techniques non transférables en zone U ou AU).

> Hauteur des constructions

	Dispositions réglementaires	Justifications
Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL)	Constructions et installations : Hauteur limitée à 10 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère Annexes d'habitations : Hauteur limitée à 4 mètres au faîtage	La hauteur maximale de 10 mètres vise à garantir une intégration harmonieuse des constructions dans les paysages agricoles et naturels du territoire, caractérisés par une dominante horizontale. Cette limite permet d'assurer la cohérence avec les bâtiments d'exploitation existants, tout en maintenant la lisibilité des structures agricoles dans le paysage. Elle est compatible avec les besoins techniques des exploitations agricoles tout en assurant un encadrement strict contre toute tentative de changement d'usage vers de l'habitat diffus. Cette règle s'inscrit dans le respect de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, qui autorise le PLUi à fixer des règles de hauteur pour préserver les intérêts paysagers. La règle de hauteur limitée à 10 mètres dans le STECAL Ach permet de maintenir une échelle bâtie modérée et compatible avec le tissu agricole environnant. Ce plafond répond à une exigence d'intégration paysagère dans un secteur où la vocation agroalimentaire historique (en l'occurrence, les activités de type choucrouterie) impose des installations techniques spécifiques sans pour autant justifier de grands volumes verticaux. Le seuil de 10 mètres est suffisant pour autoriser les constructions nécessaires à l'activité tout en évitant tout effet de monumentalisation ou de transformation du site en pôle industriel disproportionné. Cette disposition respecte les conditions posées à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui autorise la création de STECAL uniquement lorsque les constructions projetées sont compatibles avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone. Le plafonnement à 4 mètres pour les annexes permet de maîtriser leur volumétrie afin de ne pas concurrencer visuellement le corps principal de l'habitation. Cette disposition contribue à une composition sobre et discrète des formes bâties dans les paysages ouverts, et limite les effets d'accumulation bâtie susceptibles de générer des perceptions d'étalement ou de mitage. Elle s'appuie sur une interprétation stricte des notions de construction accessoire au sens du Code. Cette hiérarchie architecturale est indispensable pour démontrer que le STECAL reste un espace à vocation agricole ou agroalimentaire maîtrisée, conformément aux objectifs de l'article L.151-13 précité.

	Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, sur les terrains plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc des nouvelles constructions d'habitation et de leurs annexes sera situé à 0,70 m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Cette règle vise à éviter les surélévations artificielles de terrain qui pourraient dénaturer les continuités paysagères et augmenter la perception visuelle des constructions. Elle permet d'assurer un ancrage au sol cohérent des bâtiments, dans le respect de la topographie et sans altération excessive du terrain naturel. Elle prévient également les détournements visant à majorer les hauteurs en jouant sur le soclage des constructions, conformément à la logique de sobriété foncière prônée par le Code. Dans le sous-secteur Ach, ce seuil prévient aussi toute tentative de majoration artificielle de la hauteur, ce qui pourrait être perçu comme une tentative d'étendre la capacité d'accueil au-delà de ce que justifie le besoin fonctionnel de l'activité existante. Cette précaution contribue à limiter la capacité d'accueil du STECAL au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Asc (STECAL)	La hauteur hors tout des silos compatibles avec la vocation de la zone ne pourra pas dépasser la hauteur existante. La hauteur n'est pas réglementée pour les autres éléments techniques de grande hauteur, les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures nécessaires aux activités admises dans la zone.	Cette règle est strictement encadrée pour concilier le fonctionnement des sites d'activités déjà en place et la nécessité de prévenir les atteintes aux paysages. Le plafonnement de la hauteur des silos vise à éviter l'extension non maîtrisée des volumes techniques en secteur STECAL, dans le respect de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui impose de limiter l'ouverture à de nouvelles constructions non agricoles aux seules installations strictement justifiées. En excluant du calcul les équipements d'intérêt général ou techniques, on garantit la continuité des usages économiques autorisés tout en restreignant les risques de contentieux sur l'atteinte à la vocation agricole dominante.
	Hauteur limitée à 10 mètres au faîtage avec exception pour les silos	Cette règle homogénéise les prescriptions avec celles des autres sous-secteurs agricoles, tout en garantissant une hauteur compatible avec l'environnement bâti existant. Elle répond à l'exigence de proportionnalité imposée par le Conseil d'État dans sa jurisprudence sur les STECAL, en encadrant les extensions ou reconstructions tout en évitant les effets d'urbanisation diffuse. Elle participe aussi à la démonstration du caractère exceptionnel et justifié des STECAL au regard des critères du L.151-13 du Code de l'urbanisme.
	Exceptions - Pour les extension des constructions existantes - Aux ombrières photovoltaïques sur parking dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 6 mètres. - Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ; - Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades…) ; - Aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les exceptions introduites visent à permettre l'adaptation des constructions existantes ou la mise en œuvre d'infrastructures nécessaires à la transition énergétique et aux services collectifs, dans des conditions maîtrisées. Par exemple, la limitation à 6 mètres des ombrières photovoltaïques permet l'intégration des équipements sans rupture d'échelle dans le paysage. Les dérogations pour les ouvrages techniques de faible emprise relèvent de la nécessité fonctionnelle (ascenseurs, cheminées, paratonnerres), tout en s'inscrivant dans le cadre des exceptions prévues par l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme. Ces tolérances sont encadrées pour éviter toute dérive vers des constructions incompatibles avec l'esprit des zones agricoles. L'ensemble de ces exceptions est strictement encadré et ne remet pas en cause le caractère limité et justifié du STECAL, condition indispensable au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme .

> Aspect extérieur des constructions

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL)	**GÉNÉRALITÉS**	
	Concordance avec le paysage environnant	Cette règle constitue un socle fondamental pour l'intégration harmonieuse des constructions en milieu agricole. Elle s'impose à l'ensemble des secteurs pour maintenir la cohérence paysagère du territoire, limiter l'impact visuel des bâtiments neufs et préserver l'identité agricole locale. Elle est particulièrement cruciale en zone Ai et Aco, où les enjeux écologiques et paysagers sont renforcés, ainsi que dans les STECAL, qui ne doivent pas rompre l'équilibre visuel des espaces ouverts
	Implantation et prise en compte de la biodiversité	Cette disposition vise à assurer la compatibilité des projets avec les milieux naturels existants : talus, haies, bosquets, cours d'eau, zones humides. Elle renforce l'articulation entre projet architectural et trame verte, tout en évitant les atteintes aux continuités écologiques. Elle est essentielle pour la zone Aco, dédiée à la protection du Grand Hamster d'Alsace, mais aussi dans les STECAL Asc et Ach, qui doivent démontrer leur capacité à s'insérer sans altération du site.
	Plan de composition ordonné	Le plan de composition garantit une implantation structurée, rationnelle et lisible. Il permet d'éviter l'effet de « dispersion bâtie » souvent à l'origine de ruptures paysagères. Dans les zones agricoles et notamment dans les STECAL, cette exigence renforce la compatibilité du projet avec l'environnement immédiat, en limitant les impacts d'une densification fonctionnelle.
	Simplicité des volumes, en adaptation aux constuctions avoisinantes et plantations permettant de limiter l'impact visuel	L'imposition d'un langage architectural sobre, sans complexité inutile des formes ou accumulation de volumes, permet de garantir la discrétion du bâti dans le paysage. La végétalisation complémentaire permet une insertion douce. Cette exigence est d'autant plus importante dans les sous-secteurs agricoles à haute valeur paysagère (Ai) et dans les STECAL, où le risque d'industrialisation visuelle du site est accru

	Simplicité des volumes, adaptation au relief.	Le respect du terrain naturel contribue à une insertion topographique respectueuse, en évitant les plateformes artificielles. Cette exigence est aussi un levier de maîtrise de l'écoulement des eaux et de prévention de l'érosion. Elle est indispensable dans les STECAL, pour éviter la standardisation industrielle des formes et pour prouver que les constructions nouvelles ne bouleversent pas les équilibres du site.
	Prise en compte des spécifictés architecturales	Ces dispositions règlementaires permettent de garantir une continuité esthétique. Cette exigence est particulièrement forte dans les STECAL, car leur statut d'exception doit s'accompagner d'un effort d'intégration maximum.
	Qualité des matériaux	En imposant des matériaux adaptés au contexte, durables et compatibles avec l'usage agricole (bois, enduits minéraux, toitures simples), le règlement sécurise l'aspect architectural et limite le vieillissement prématuré du bâti. Cette exigence évite aussi la banalisation du paysage rural par des formes ou matières industrielles inappropriées.
	Adapatation et mise en valeur des éléments végétaux présentant une qualité remarquable	Cette règle vise à maintenir les structures végétales paysagères qui font l'identité des paysages agricoles locaux. Leur conservation favorise également la biodiversité et la régulation climatique locale. Dans les zones Aco, Ai et les STECAL, cette mesure limite l'effet de fragmentation ou d'atteinte environnementale.
	Limitation des surfaces perméables	Cette règle vise à préserver la fonction écologique et hydrologique des sols agricoles, en réduisant l'artificialisation et les effets de ruissellement. Das les secteurs délimitées par un STECAL, ces dispositions règlementaires permettent de limiter une artificialisation excessive. La limitation de l'imperméabilisation contribue à démontrer que ce STECAL respecte bien les conditions de taille, de capacité d'accueil limitée et d'insertion imposées par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Cette exigence vise également à limiter les nuisances hydrauliques et à préserver l'environnement agricole immédiat.
	Insertion paysagère et architecturale soignée des locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques	Ces dispositions invitent à réfléchir la composition architecturale en intégrant les éléments techniques dès la conception du projet. Il s'agit de ne pas dégrader les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'architecture est souvent propre à un lieu et permet de révéler la singularité locale. Les élus ont souhaité préserver les particularités architecturales du territoire pour affirmer son identité.

	FAÇADES	
	Préservation des caractéristiques architecturales, de l'équilibre visuel de la façade	Cette disposition vise à garantir une continuité architecturale et une cohérence des formes bâties dans un contexte rural où les volumes sont traditionnellement simples et peu expressifs. Elle permet de préserver l'identité agricole du territoire en évitant les ruptures visuelles ou stylistiques pouvant résulter de constructions inadaptées
	Conception en harmonie avec les façades proches pour préserver le paysage urbain	Cette règle s'appuie sur le principe d'intégration paysagère (article L.151-13 du Code de l'urbanisme) en favorisant l'adaptation des constructions nouvelles ou transformées à leur environnement immédiat. Elle évite l'introduction d'éléments discordants dans les structures bâties existantes des exploitations ou des STECAL.
	Apparence des réseaux en façade	La maîtrise de l'apparence des réseaux (gaines, câblages, équipements techniques) en façade permet de préserver la qualité visuelle des constructions agricoles et des installations industrielles autorisées en STECAL. Elle vise à éviter une accumulation anarchique d'équipements visibles, particulièrement dans les zones où la qualité du cadre bâti est un enjeu identifié par le PADD.
Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL) **Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL)**	Préservation des caractéristiques architecturales, des éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel Pour le logement : -Intégration des pergolas, stores, climatiseurs, etc, en harmonie avec la façade -Coffrets de volets roulants interdits -Qualité et cohérence du choix des matériaux et de leurs teintes -Préservation des caractéristiques architecturales et de l'emprise de l'espace public en cas d'isolation par l'extérieur Pour les autres usages : -Harmonie des revêtements et des teintes -Cohérence et hamronie avec les éléments et caractéristiques pré existants des façades et des toitures Exceptions : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette exigence protège le patrimoine bâti agricole en encourageant la conservation des éléments remarquables (encadrements, bandeaux, modénatures) ou leur restitution fidèle. Elle est particulièrement importante dans les secteurs où le bâti ancien témoigne d'un mode d'exploitation ou d'une organisation rurale spécifique. Ces dispositions visent à maintenir une unité esthétique dans les constructions à usage d'habitation, sans nuire à l'image rurale du territoire. Elles permettent d'éviter la banalisation architecturale et l'introduction d'éléments standardisés ou industriels inadaptés à la ruralité. Cette règle garantit que les travaux d'isolation thermique, même s'ils relèvent d'une nécessité énergétique, ne dégradent pas l'aspect des façades ou la perception des alignements dans l'espace public. Elle permet de concilier performance énergétique et qualité architecturale. En zone agricole comme dans les STECAL, certaines constructions accueillent des fonctions économiques (agroalimentaire, silos, artisanat). Cette disposition assure leur insertion dans le paysage agricole en imposant une sobriété des matériaux et des teintes, dans la continuité de l'existant. Cette dérogation est justifiée par les impératifs fonctionnels liés à certains équipements publics ou collectifs, tout en maintenant une exigence d'intégration paysagère. Elle s'appuie sur les articles L.151-13 et R.151-41 du Code de l'urbanisme, qui autorisent des adaptations motivées aux règles de forme et d'aspect.

TOITURES

Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL)	Simplicité des formes et cohérence avec les constructions avoisinante	Cette prescription vise à garantir une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, en limitant la complexité formelle des toitures. Cela permet de préserver la cohérence paysagère des espaces agricoles, où la structure des bâtiments est généralement simple et fonctionnelle. Pour les STECAL, cette exigence est essentielle pour encadrer les effets visuels d'un changement d'usage autorisé à titre dérogatoire.
	Conditions d'aménagement des toitures terrasses non accessibles	Les dispositions règlementaires portant sur les toitures-terrasses non accessibles permet d'éviter leur banalisation dans les zones rurales, où elles constituent une forme étrangère au paysage bâti traditionnel. Les toitures terrasses peuvent générer un effet de densité ou de promontoire inadapté à la vocation agricole des lieux. Dans les STECAL, leur encadrement est renforcé pour éviter les détournements de destination.
	Aspects et couleurs des tuiles, gouttières et autres accessoires	Le choix de matériaux et couleurs s'inspire des teintes vernaculaires (rouge nuagé, brun, ocre beige), afin d'assurer une continuité paysagère et une lecture homogène du bâti agricole. Cette exigence vaut également pour les STECAL afin de ne pas rompre avec le vocabulaire architectural local, condition exigée par l'article L.151-13 pour limiter l'impact des constructions dérogatoires.
	Formes et aspects des ouvertures en toitures	Les ouvertures (lucarnes, châssis) doivent s'inscrire dans une logique de sobriété et d'adaptation à la pente, pour préserver la lisibilité de la toiture et ne pas accentuer les volumes bâtis. Cette disposition limite les effets d'étagement non maîtrisés, en particulier dans les STECAL où le bâti peut s'intensifier à la faveur d'un changement d'usage autorisé.
	Invisibilité des paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques	L'intégration architecturale des éléments techniques (panneaux solaires, antennes, coffrets) est impérative pour maintenir la qualité des perceptions paysagères, notamment depuis les voies. Dans les STECAL, cette exigence garantit que les constructions permises à titre exceptionnel ne viendront pas altérer la perception du site ni créer d'appel à urbanisation.
	Exceptions : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette exception s'applique aux seules constructions à vocation publique ou collective, conformément à l'article L.151-13 qui autorise les STECAL à condition que les constructions n'aient pas d'impact disproportionné sur l'environnement. Les équipements collectifs sont souvent nécessaires même en zone agricole, mais doivent faire preuve d'une insertion discrète.
	Pour le logement : - Minimum 2 pans - Pente comprise entre 42° et 52° - Conditions d'installation spécifiques pour les châssis de toit	Ces prescriptions garantissent que les habitations autorisées restent compatibles avec l'identité rurale du territoire. La pente traditionnelle et le contrôle des châssis de toit limitent les effets de rupture d'échelle et d'incongruité architecturale dans des contextes agricoles sensibles.
	Exceptions : Pour les lucarnes pour les règles concernant la pente de toiture	

	Pour les autres usages : -Minimum de 10° de pente - 2 pans minimum Exceptions : -Pour les lucarnes pour les règles concernant la pente de toiture -Pour les constructions existantes - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	L'exigence d'une pente minimale et d'une couverture à deux pans s'inscrit dans le souci de maintenir une homogénéité formelle entre les constructions non résidentielles (bâtiments agricoles, artisanaux) et le tissu rural environnant. Ces règles s'appliquent également aux STECAL pour éviter que ces zones ne soient pas déconnectées de leur environnement.

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL)	Préservation des murs, murets, piliers en pierre, briques ou de qualité Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des formes et structures - en préservant au maximum les éléments de qualité existants - en recherchant la simplicité et la cohérence - en tenant compte du bâti et du site environnant - en favorisant la biodiversité	Cette prescription vise à maintenir une continuité paysagère et architecturale avec le patrimoine bâti rural et les éléments traditionnels identitaires du territoire. Elle participe à la qualité des abords visibles depuis l'espace public, et à la lisibilité des limites foncières sans générer de rupture d'échelle visuelle. Ces règles d'intégration visent à éviter les effets de mitage ou les clôtures standardisées qui nuisent à l'identité des paysages agricoles et naturels. Elles assurent une cohérence d'ensemble et permettent de répondre à l'objectif de qualité urbaine et environnementale fixé à l'article L.151-18 du code de l'urbanisme. Pour les STECAL, cette exigence est renforcée par l'article L.151-13 qui impose une insertion paysagère renforcée dans les zones agricoles.
	Sont interdits l'emploi de dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique	L'interdiction de ces dispositifs vise à éviter les clôtures provisoires ou peu qualitatives, sources d'encombrement visuel et d'artificialisation. Cette mesure favorise également la durabilité des aménagements en milieu rural et s'inscrit dans une logique de sobriété.
	Préserver la visibilité sur les carrefours	Cette disposition poursuit un double objectif de sécurité routière et de qualité de lecture des paysages. Elle est essentielle en secteur agricole où les voies sont souvent étroites et les déplacements agricoles ou cyclables fréquents.

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Aa, Ai, Aco et Ach (STECAL) et Asc (STECAL)	- Plantations d'arbres à haute tige avec une majorité d'essences locales - 1 arbre pour 10mètres de linéaire cumulé des façades	Cette disposition vise à renforcer l'insertion paysagère des constructions dans le tissu agricole en s'appuyant sur des essences locales compatibles avec les sols et les conditions climatiques du territoire. L'objectif est de préserver la continuité végétale et d'assurer une cohérence d'ensemble avec les paysages agricoles, conformément aux prescriptions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
	Traitement qualitatif des espaces libres	En exigeant un traitement qualitatif des espaces libres, le règlement entend prévenir les friches non entretenues et garantir que les abords des constructions participent à l'embellissement du cadre de vie. Cette exigence est essentielle pour limiter l'artificialisation des sols, enjeu central dans les zones agricoles.
	Traitement paysager qualitatif des abords des constructions : insertion du bâti, cohérence d'ensemble des espaces libres, prise en compte de l'ensoleillement	Cette prescription répond à une double finalité : d'une part, inscrire harmonieusement les bâtiments dans leur environnement par une logique d'ensemble cohérente ; d'autre part, garantir des conditions d'ensoleillement et de microclimat favorables, tant pour les plantations que pour les usages des espaces extérieurs. Elle est également en adéquation avec les objectifs du SRADDET sur la qualité des aménagements.
	Mise en valeur des plantations présentant une qualité remarquable	Cette règle permet de préserver des éléments paysagers d'intérêt qui constituent souvent un marqueur identitaire des espaces agricoles (arbres isolés, alignements, haies anciennes). Leur valorisation contribue à maintenir la biodiversité locale tout en assurant la qualité paysagère de long terme.
	Exceptions : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette exception est encadrée strictement pour ne pas compromettre les objectifs de qualité environnementale. Les équipements publics doivent s'insérer dans leur environnement selon des modalités adaptées, sans contrevenir aux principes d'intégration paysagère définis par les autres alinéas de l'article 13 A.
	Dispositions relativbes au stationneement : - Plantation d'arbre à hautes tiges pour la réalisation d'aires de stationnement de 5 places ou plus -Choix des essences et respect du cycle de vie des arbres à hautes tiges-Revêtements perméables privilégiés	Ce volet renforce la cohérence paysagère en évitant les ruptures d'échelle dans les zones agricoles sensibles. Il favorise l'ombre naturelle, améliore le confort d'usage et limite l'imperméabilisation. Le choix d'arbres adaptés et la prise en compte de leur cycle de vie garantissent une végétalisation durable et structurante. Les revêtements perméables répondent aux enjeux de désimperméabilisation, en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
	Réalisation en dehors des voies publiques et aménagement des aires de stationnement correspondant aux besoins en stationnements	Cette disposition vise à garantir la sécurité et la bonne organisation de l'espace public en évitant que le stationnement n'empiète sur la voirie. Elle répond à une exigence de cohérence avec l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, qui permet au règlement de PLUi de fixer des obligations en matière de desserte et de stationnement adaptées à la nature des occupations. L'objectif est aussi de préserver la qualité paysagère des espaces agricoles, en évitant le foisonnement de véhicules sur l'espace public.
Aa, Ai, Aco et Ach	>Constructions agricoles et industrielles et commerciales en lien avec l'agriculture : 1 place par tranche de 300m² de sdp > Constructions à usage d'habitation : -2 places pour 120 m² puis 1 place par tranche de 50m² de sdp, dans la limite de 4 places par habitations	Ces seuils ont été définis sur la base de ratios proportionnés à l'intensité d'usage des constructions. Pour les bâtiments agricoles ou assimilés, le ratio de 1 place par 300 m² permet d'absorber les besoins logistiques (salariés, livraison, matériel) sans engendrer de surdimensionnement. Pour les logements, les paliers progressifs de 2 puis 1 place supplémentaire par 50 m² visent à assurer une correspondance avec les pratiques locales en matière de motorisation des ménages ruraux, tout en prévenant la saturation des accès ou la création d'emplacements informels. La limitation à 4 places permet d'éviter les effets de « stationnement pavillonnaire étalé » en milieu agricole, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

5.2 Les incidences des zones agricoles sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



Les incidences de la délimitation des zones agricoles sur l'environnement

PRINCIPALES INCIDENCES



La délimitation des zones agricoles dans le PLUi-H, notamment le développement des zones agricoles dédiées à la protection du Grand-Hamster d'Alsace, limite la consommation d'espaces agricoles, et concourt à la préservation de la biodiversité, du paysage et de l'activité patrimoniale du territoire. La plus-value notable, par rapport aux zonages précédents, est la protection active des zones agricoles à fort intérêt écologique, notamment les habitats du Grand Hamster d'Alsace.

Les incidences des dispositions du titre 1 : Les usages des sols et les destinations des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



Les usages des sols autorisées dans les zones agricoles permettent le maintien et le développement mesuré des activités agricoles et viticoles présentes, ainsi que la diversification de leur activité, sous condition de ne pas nuire aux qualités agricoles, environnementales et paysagères des parcelles. Ces dispositions préservent les sols de l'imperméabilisation, favorisant l'infiltration de l'eau dans les sols. Les règles liées aux nouvelles ICPE empêchent une exposition nouvelle des habitants (en zone U et AU) à des nuisances et des risques technologiques.

Les seuls espaces agricoles autorisant une sous-destination «Industrie» sont les STECAL et le seul changement de destination inscrit sur le document graphique, à Niedernai. Ce changement de destination concourt également à la préservation du patrimoine bâti ancien de la collectivité.

Les incidences des dispositions du titre 2 : Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



Les règles d'implantation ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux, et réduire l'exposition des habitants (en zone U et AU) aux nuisances générées par l'activité agricole. La hauteur des exploitations agricoles est réglementée pour assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Au sein d'un espace agricole, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions agricoles, par la plantation d'essences locales et la prise en compte des cônes de vue impactés. De plus, les règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures imposent une bonne insertion paysagère et une harmonie avec les caractéristiques de la destination (à usage d'habitation ou non) et des constructions similaires existantes.

Les incidences des dispositions relatives à la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction en zone agricole

PRINCIPALES INCIDENCES



Les règles sur le traitement des limites et des espaces libres ont des incidences positives sur l'environnement. En effet, les dispositions prônent la bonne intégration des abords dans le paysage par le biais d'espaces végétalisés, d'arbres, de murets traditionnels, de clôtures perméables à la petite faune, tout en prenant en compte le cycle de l'eau, la régulation du microclimat et du cycle de vie des espèces. De ce fait, les incidences sont particulièrement favorables au maintien du bocage et des continuités liées au Grand Hamster d'Alsace.

La qualité des plantations et les dimensions des fosses à plantation imposés permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des espaces bâtis, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols.

6. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. A noter que d'autres prescriptions graphiques, comme les haies ont été préservés par d'autres outils réglementaires que la zone N.

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Nn	Zone naturelle et forestière qui recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, de leur caractère d'espace naturel, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.	Toutes communes
Nc	Zone correspondante à un secteur de préservation des espaces naturels qui admet toutefois les abris à pâture, à bois, ruchers qui participent au maintien de pratiques rurales traditionnelles.	Krautergersheim
Nco	Zone correspondant à des secteurs naturels à haut potentiel environnemental, notamment liée à la présence de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité, des cours d'eau listés par le code de l'environnement.	Toutes communes
Nl	Zone correspondante à des secteurs d'activités de loisirs et/ou de sports compatibles avec le caractère naturel de leur classement.	Toutes communes
Ng	Zone destinée à permettre l'exploitation et le développement des gravières.	Krautergersheim

N - Stecal	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle qui accueillent des constructions dont l'activité relève d'un caractère exceptionnel. Les secteurs constituant des STECAL* en zone naturelle sont les suivants : -Le secteur Nj, correspondant à une fonction d'accueil de jardins urbains et familiaux, organisés de manière individuelle ou collective. L'objectif de la zone est de permettre le développement mesuré des annexes (implantation d'abris de jardins et d'aménagements légers). -Le secteur Nt, sur la commune de Bernardswiller, correspondant à l'évolution mesurée des activités d'hôtellerie, de restauration et de services.	Nj> Obernai, Bernardswiller, Meistratzheim, Nt > Bernardswiller, Meistratzheim,

6.1 La délimitation

La zone naturelle

La délimitation de la zone N dans le PLUi de la CC du Pays de Sainte-Odile procède d'une volonté claire de préserver les espaces naturels, forestiers et paysagers majeurs du territoire, conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme qui autorisent le classement en zone N pour les secteurs à protéger en raison de leur valeur écologique, paysagère, forestière ou en prévention de risques naturels.

La zone Nn regroupe les espaces naturels et boisés d'intérêt paysager, écologique ou historique avéré. Ces secteurs comprennent des formations forestières en exploitation ou présentant un intérêt paysager et écologique fort, identifiés notamment dans les inventaires environnementaux (ZNIEFF, trame verte et bleue). Ce classement permet d'encadrer strictement toute forme de constructibilité, afin de garantir la préservation de ces milieux remarquables. La vocation forestière de certains de ces périmètres justifie également leur classement, conformément à l'alinéa 2 de l'article R.151-24 du code.

Le secteur Nc est dédié à des milieux naturels pouvant accueillir des usages agricoles extensifs, tels que pâturages ou ruchers, dans des conditions d'intégration paysagère et environnementale très fortes. Il s'agit d'une zone de transition entre les zones agricoles et les milieux strictement naturels. Le classement en N permet d'encadrer les implantations (abris à bois, à pâture), dans une logique de maintien des paysages ouverts ou semi-ouverts

La zone Nco correspond aux secteurs particulièrement sensibles du point de vue écologique, notamment en lien avec des corridors écologiques, des ripisylves, des cours d'eau, des réservoirs de biodiversité, la Trame verte et bleue (TVB) réglementaire, mais également des secteurs naturels d'intérêt écologique local lorsque ceux-ci sont présents en continuité directe de la TVB réglementaire (zones humides, secteurs de vergers ou de prairies semi-ouverts, abords des cours d'eaux, boisements, etc.).. Cette qualification repose sur les diagnostics environnementaux du territoire (Atlas de la Biodiversité Communale, SRCE, etc.). Le classement en zone Nco vise ici à protéger les fonctions écologiques de ces milieux naturels, dans le respect des continuités écologiques inscrites au SDAGE et aux documents supra-communaux. Ce zonage constitue aussi une mesure de compatibilité avec les obligations issues du code de l'environnement.

La zone Ng identifie des espaces naturels où peuvent être envisagées des activités d'extraction (gravières) existantes ou à fort potentiel, dans un cadre réglementaire très contraint. Le classement en N permet d'y conditionner la constructibilité à des activités strictement compatibles avec cette vocation extractive, tout en assurant la prise en

compte des enjeux environnementaux associés à ces milieux. L'autorisation des carrières et gravières en zone naturelle (zone N) est encadrée par l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme. En effet, l'article R.151-34 offre la possibilité d'y autoriser des activités extractives, telles que les carrières et gravières, sous réserve que le PLU identifie spécifiquement ces secteurs et encadre les conditions de leur exploitation.

La zone Nl regroupe des secteurs dédiés à des activités sportives ou de loisirs de plein air, qui nécessitent un classement protecteur tout en autorisant des usages compatibles avec le caractère naturel des sites concernés. Il s'agit de zones non urbanisées, comprenant des équipements collectifs légers, et implantés en cohérence avec la topographie, les paysages ou les vocations récréatives de certains espaces naturels. Ce classement s'appuie sur l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que peuvent être classés en zone naturelle les secteurs à protéger pour des motifs de qualité paysagère, environnementale ou d'équipements spécifiquescompatibles avec la vocation naturelle de la zone. L'article R.151-25 permet également d'y fixer des règles d'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, dans le respect du caractère naturel du site.

Zoom sur le PADD

Le règlement de la zone N et de ses sous-secteurs (Nn, Nc, Nco, Nl, Ng, Nt, Nj) traduit de manière opérationnelle plusieurs objectifs structurants du PADD « 21022025_PADD_h2040 ». Il permet de préserver la richesse écologique et paysagère du territoire tout en cadrant les usages et aménagements possibles dans ces espaces naturels et forestiers

Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux (objectif n°1)

La zone N et ses sous-secteurs protègent les secteurs à forte valeur écologique et paysagère en interdisant, dans la plupart des cas, les constructions nouvelles et les modifications irréversibles du relief. Ces prescriptions garantissent la pérennité des écosystèmes et le maintien de la biodiversité, en cohérence avec les orientations 1.1 (« éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers ») et 1.2 (« valoriser les milieux de nature d'intérêt local »). Dans la zone N, les règles favorisent l'implantation réduite des constructions ou installations existantes, en limitant les extensions et changements de destination qui compromettraient la vocation naturelle du site. cet encadrement est particulièrement prégnant dans les sous-secteurs Nn et Nco, où la présence d'habitats remarquables ou de corridors écologiques justifie le strict contrôle des travaux. Le sous-secteur Nc se focalise quant à lui sur les espaces naturels agricoles périphériques et forestiers à protéger, en rappelant la vocation agricole ou sylvicole de certains sites tout en évitant la prolifération d'usages non compatibles avec la biodiversité locale.

Anticiper les conséquences et contribuer activement à la lutte contre le changement climatique (objectif n°2)

Les restrictions d'urbanisation dans ces zones éduisent l'artificialisation des sols et favorisent la préservation des massifs boisés, des zones humides et des ripisylves. ces éléments naturels constituent des puits de carbone, limitent les îlots de chaleur et assurent une meilleure résilience face aux aléas climatiques, conformément à l'orientation 2.1 (« développer un urbanisme sobre et durable »). Certaines dispositions spécifiques (par exemple la bande d'inconstructibilité près des cours d'eau ou des secteurs classés en espaces boisés) améliorent la capacité de stockage et d'infiltration des eaux, s'inscrivant dans l'orientation 2.2 (« ménager les ressources en eau ») et limitant l'exposition aux risques d'inondation (orientation 2.3 : « limiter l'exposition des habitants aux risques »).

Assurer un urbanisme de qualité à toutes les échelles pour valoriser un paysage unique » (objectif n°3)

En zone n, le règlement encadre fortement les constructions nouvelles afin de conserver la lisibilité des grands paysages (orientation 3.1) : il protège à la fois le piémont viticole, le massif forestier et les plaines humides qui donnent au pays de sainte odile son identité paysagère. Les dispositions relatives aux secteurs Nn ou Nco veillent à ce que la qualité du patrimoine naturel (étangs, clairières, lisières forestières…) ne soit pas altérée par des travaux qui dénatureraient l'harmonie visuelle du territoire. Lorsque des bâtiments existent déjà, le règlement impose que toute réhabilitation respecte l'architecture locale et l'insertion paysagère, renforçant ainsi l'attention portée au « paysage unique » décrit dans l'objectif 3.

Affirmer le rôle touristique du territoire (objectif n°9)

Les sous-secteurs Nt et Nj visent à autoriser, dans des proportions limitées, certaines activités d'accueil et de loisirs compatibles avec la sensibilité des sites naturels. Le STECAL Nt (zone d'activités hôtelières, de restauration et de service) admet, sous conditions, l'évolution d'exploitations touristiques existantes si elles respectent le cadre environnemental (matériaux, volumes, réduction des nuisances). ainsi, on évite tout mitage pavillonnaire ou commercial en pleine nature, tout en valorisant un tourisme durable. De même, le STECAL Nj permet de mettre en valeur le patrimoine paysager, tout en restant fidèle à l'objectif de préservation de la nature.

En résumé, le règlement de la zone N et ses sous-secteurs met en œuvre, de manière opérationnelle, les objectifs du PADD relatifs à la préservation de l'environnement, à la lutte contre le changement climatique et à la valorisation d'un cadre de vie exceptionnel. il renforce également, là où cela est autorisé, la possibilité d'un tourisme durable et la mise en valeur des pratiques douces (jardins familiaux, loisirs de nature), dans le respect du caractère rural et paysager du territoire intercommunal.

Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément au code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone naturelle et forestière :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 151-24 du Code de l'Urbanisme ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, ainsi que les changements de destination et les aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ;

3° Les aménagements destinés à prévenir les risques naturels, à préserver la biodiversité, à entretenir ou restaurer les milieux naturels, dans le respect des principes de la séquence éviter – réduire – compenser, conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Le PLUi-H, à travers les dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs, vise à préserver la vocation naturelle, forestière ou écologique de ces espaces, tout en limitant les conflits d'usage. à cette fin, les destinations de constructions et les usages du sol incompatibles avec la qualité des sites, la préservation des milieux et la gestion durable des ressources sont strictement encadrés.

C'est dans ce contexte que sont réglementées les 23 sous-destinations de constructions définies aux articles R. 151-27 à R. 151-30 du code de l'urbanisme, notamment afin de restreindre les installations relevant du commerce, de l'industrie, des loisirs intensifs ou du tourisme non maîtrisé, en dehors des STECAL expressément délimités (Nt et Nj).

ARTICLE 1. N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1- les prescriptions graphiques du présent règlement.

Sont interdits tous les changements de destination et les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 des zones N.

ARTICLE 2. N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

*DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble des zones N, sont admis :

1. L'extension ou l'annexe des habitations existantes sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- elle doit être compatible avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- la construction existante au 1er janvier 2008 doit présenter une surface de plancher minimale de 50 m² ;

- la surface de plancher supplémentaire maximale autorisée est limitée à 30 % de la surface de plancher* existante au 1er janvier 2008, sans pouvoir excéder 40 m² ;

- la surface d'emprise au sol supplémentaire maximale autorisée est limitée à 50 % de l'emprise au sol* existante au 1er janvier 2008, sans pouvoir excéder 100 m² ;

- la distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* est fixée à 30 mètres.

2. Les extensions des exploitations agricoles et forestières existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions, nouvelles constructions et transformations), à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- d'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et forestière et d'être situées sur la même unité foncière que le siège de l'exploitation ;

- que la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 100% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi.

3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite de 2 logements par exploitation, sous réserve :

- Que chaque logement soit implantées à moins de 100 mètres d'une exploitation,

- Que la surface de plancher* de chaque logement n'excède pas 220m²,

- Que la surface de plancher* totale de l'ensemble des logements liés à une même exploitation n'excède pas 300m².

4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher de l'habitation après extension.

5. Les annexes liées à une construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole à condition :- Que la distance d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation soit inférieure ou égale à 30 mètres ;

- Que la surface totale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises) soit inférieure ou égale à 40 m².

6. Les ateliers de transformation, de conditionnement et de vente directe de la production agricole sont autorisés à condition :

- D'être situé sur le siège de l'exploitation agricole autorisée dans la zone ;

- Que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production agricole et accessoires à celui-ci ;

- Que les locaux de vente, soient strictement dédiés à la production locale et que leur surface de vente soit limitée à moins de 100m² à raison d'un local par exploitation ;

- Que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) rende un avis favorable au changement de destination conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

7. Les travaux, constructions, équipements et installations d'intérêt général nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à la restauration ou la renaturation du milieu naturel ou liés à l'entretien et à l'animation pédagogique de la forêt.

8. Les constructions et les installations de faible emprise nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

9. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dispositions particulières

Nn	**10.** Sont admis : Les constructions* et installations* liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et leurs extensions.
Nco	**11**. Non réglementé
Nl	**12.** Sont admis : Les constructions* et les installations* des sous-destinations « équipements sportifs » et « autres établissements recevant du public » liées aux sports et loisirs de plein air et relevant d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Ng	**13**. Sont admis : 1. Les constructions*, travaux et aménagements de la sous-destination «gravières/carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation » liés à l'extraction de matériaux comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement, le recyclage et la valorisation des matériaux d'extraction. 2. Les canalisations, travaux, aménagements et installations* linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés aux activités de gravières.
Nc	**14**. Sont admis : Les abris à pâture, à bois, ruchers…, dans la limite d'une par unité foncière*, à condition : - Qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières ; - Qu'elles assurent une bonne intégration paysagère et qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Qu'elles soient ouvertes au minimum sur un côté ; - Qu'elles ne comportent pas de plancher (dalle béton, plancher bois, etc.) ; - Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres ; - Que leur emprise au sol* ne dépasse pas 40 m².

Nj	**15**. Sont admis les abris de jardins. On entend par abri de jardins, une construction* démontable, servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries répondant aux conditions suivantes : - L'emprise au sol* maximale de chaque abri est limitée à 15m², - Leur hauteur* maximale est limitée à 4 mètres, - Leur aspect doit être qualitatif et assurer une bonne intégration dans le paysage. Dans le cas de jardins urbains et familiaux organisés et gérés de manière collective, divisés ou non en lots individuels (jardins partagés ou jardins familiaux collectifs), l'emprise au sol* cumulée des abris et annexes* au sein du périmètre est limitée à 10% maximum de la superficie totale. Dans les autres cas (ex. fonds de jardins privés, parcelles individuelles, …) le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par unité foncière*.
Nt	**16.** Sont admis : Les extensions* et annexes* des constructions existantes des sous-destinations restauration, hôtels et autres hébergements touristiques; à condition : - Que leur aspect soit qualitatif, qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage proche et lointain et qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, - Que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 75m² supplémentaires sur l'ensemble du secteur Nt par rapport à l'emprise au sol* existante en date du 01/01/2020, - Pour les annexes*, qu'elles soient implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction* dont elles dépendent

Justification de la disposition règlementaire n°1 - Extension et annexes de constructions d'habitation existantes

Le règlement autorise les extensions ou annexes des habitations existantes sous réserve de conditions strictes de compatibilité avec les activités agricoles, pastorales ou forestières, ainsi que de protection des paysages. Ces dispositions permettent de répondre ponctuellement à des besoins d'adaptation de l'habitat, tout en garantissant l'absence d'effet d'urbanisation. La limitation des surfaces de plancher (40 m²) et d'emprise au sol (100 m²), combinée à une exigence d'antériorité (surface minimale au 1er janvier 2008), assure un encadrement rigoureux. Cette mesure est conforme à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Justification de la disposition règlementaire n°2 - Extensions des exploitations agricoles et forestières

L'autorisation conditionnelle des extensions des exploitations agricoles et forestières vise à accompagner l'évolution de ces activités tout en assurant leur ancrage sur une même unité foncière. La règle impose une compatibilité avec la sauvegarde des paysages et limite l'extension à 100 % de la surface de plancher existante. Cette disposition garantit un développement maîtrisé des exploitations existantes et s'inscrit dans l'objectif de résilience et d'adaptation des systèmes agricoles.

Justification de la disposition règlementaire n°3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

Dans un souci d'équilibre entre maintien des exploitations agricoles et lutte contre l'habitat diffus, les constructions nouvelles sont admises uniquement pour des besoins avérés de l'exploitation, dans la limite de deux logements par entité agricole, avec une surface plafonnée. Ce cadre réglementaire, directement fondé sur les dispositions du Code de l'urbanisme (L.151-12 et L.151-13), assure que le logement en zone naturelle reste strictement subordonné à l'activité agricole.

Justification de la disposition règlementaire n°4 - Extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

La règle autorise, sous conditions, les extensions des habitations agricoles existantes dans une limite de 200 m². Elle s'applique dans une logique de pérennisation des exploitations, en répondant aux besoins familiaux tout en

maîtrisant l'artificialisation des sols.

Justification de la disposition règlementaire n°5 - Annexes liées à une construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole

L'encadrement précis de la taille (40 m²), de l'implantation (30 mètres) et de la proximité avec le bâti principal prévient toute dérive vers des constructions secondaires. Cela permet de garantir l'unité fonctionnelle de l'exploitation.

Justification de la disposition règlementaire n°6 - Ateliers de transformation, de conditionnement et de vente directe de la production agricole

Cette disposition favorise les circuits courts et la valorisation locale des productions agricoles, tout en subordonnant les autorisations à un avis favorable de la CDPENAF.

Justification de la disposition règlementaire n°7 - Travaux, constructions, équipements et installations d'intérêt général

Dans l'ensemble des zones naturelles, l'article 2 autorise certains équipements publics de faible emprise, lorsqu'ils sont compatibles avec l'environnement rural et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.. Cette disposition s'inscrit dans la logique du principe de continuité du service public, tout en respectant les objectifs de la loi Climat et Résilience relatifs à la sobriété foncière.

Justification de la disposition règlementaire n°8 - Constructions et les installations de faible emprise nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics

Sont ici visés des équipements légers nécessaires à l'animation pédagogique ou à l'entretien de sites publics. Ces autorisations, ponctuelles et conditionnées à une compatibilité paysagère, visent à maintenir des fonctions de service en milieu naturel, notamment dans les zones forestières ou pastorales.

Justification de la disposition règlementaire n°9 - Affouillements et exhaussements de sol

Cette règle encadre strictement les travaux au sol afin d'éviter toute transformation excessive du relief ou atteinte au fonctionnement écologique des milieux naturels. Elle autorise cependant les fouilles archéologiques, reconnues comme d'intérêt général.

Justification de la disposition règlementaire n°10 - Spécificité de la zone Nn

Dans la zone Nn,la possibilité d'autoriser les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière repose sur leur compatibilité directe avec le maintien des pratiques pastorales, agricoles ou sylvicoles. Ces occupations du sol sont autorisées car elles participent à l'animation des milieux ouverts ou semi-ouverts et à l'entretien des paysages, à condition de ne pas altérer la qualité environnementale des sites. L'enjeu est ici de permettre la pérennité économique d'activités agricoles ou forestières utiles à l'entretien des milieux, sans engendrer

de pression urbaine ou de dénaturation des espaces protégés

Justification de la disposition règlementaire n°11 - Spécificité de la zone Nco

La règle 11 est marquée comme « non réglementée » pour la zone Nco, probablement afin de sanctuariser les secteurs les plus sensibles du point de vue écologique. Cela permet de ne pas anticiper d'autorisations générales, mais de laisser l'instruction des projets à une appréciation au cas par cas, en fonction des enjeux locaux de biodiversité et de continuité écologique, notamment dans le cadre de la Trame Verte et Bleue

Justification de la disposition règlementaire n°12 - Spécificité de la zone Nl

La zone Nl a été spécifiquement conçue pour accueillir des équipements liés aux loisirs de plein air et aux sports, compatibles avec un classement en zone naturelle. Cette autorisation vise à maintenir ou développer une offre récréative dans les milieux ouverts, tout en garantissant leur réversibilité, leur faible emprise et leur compatibilité paysagère. La limitation aux équipements légers répond à la nécessité de ne pas artificialiser excessivement les sols, tout en permettant des usages d'intérêt collectif

Justification de la disposition règlementaire n°13 -Spécificité de la zone Ng

Dans la zone Ng, affectée à l'exploitation des matériaux, les autorisations de constructions ou d'installations sont justifiées par la nécessité d'encadrer les activités d'extraction. Elles visent à permettre le fonctionnement des

gravières et leur remise en état après exploitation. Les installations linéaires (réseaux, canalisations) sont également permises car elles relèvent d'un intérêt général, et leur tracé peut être optimisé pour limiter leur impact sur les milieux sensibles

Justification de la disposition règlementaire n°14 - Spécificité de la zone Nc

La zone Nc permet explicitement ces abris car ils sont liés à des pratiques agricoles et rurales traditionnelles. L'autorisation est encadrée pour garantir une bonne intégration paysagère et éviter toute dérive vers de l'habitat. Les restrictions sur l'ouverture, l'absence de plancher, la hauteur et l'emprise au sol assurent le caractère temporaire et réversible de ces constructions. Cela permet de soutenir le pastoralisme et les activités apicoles tout en préservant les qualités naturelles du site

Justification de la disposition règlementaire n°15 - Secteur STECAL Nj

Dans le secteur Nj, classé en STECAL, la justification de l'autorisation des abris de jardins repose sur la volonté de soutenir des formes d'agriculture urbaine, collective ou individuelle. Le règlement limite strictement l'emprise (15 m² maximum par abri) et impose des conditions de qualité architecturale et d'intégration paysagère, ce qui évite une densification excessive ou une banalisation de ces espaces. En cas de jardins collectifs, la surface cumulée des annexes ne doit pas dépasser 10 % de la superficie, garantissant ainsi une dominante végétale. Le développement mesuré de ces abris soutient la multifonctionnalité des espaces de jardinage, en particulier dans les franges urbaines ou les interstices non bâtis

Justification de la disposition règlementaire n°16 - Secteur STECAL Nt

Le secteur Nt, également classé en STECAL, a été identifié pour permettre l'évolution mesurée d'activités hôtelières ou de restauration. Les extensions sont admises dans une limite stricte de 75 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la situation existante au 01/01/2020, ce qui limite toute artificialisation excessive. La distance maximale de 30 mètres pour les annexes garantit leur lien fonctionnel et visuel avec la construction principale. Cette règle permet de concilier développement économique local et protection des paysages, notamment dans un cadre de

> Implantation des constructions

	Dispositions règlementaires	Justifications
	LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
N	En retrait : -20 mètres par rapport à l'alignement par rapport aux routes départementales -15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés sauf disposition contraire portée au règlement graphique	Cette règle vise à préserver les continuités écologiques, la perception paysagère et le fonctionnement hydraulique des espaces naturels. Le recul de 20 m sur les routes départementales permet d'éviter toute artificialisation en frange de voie structurante, limitant les effets d'urbanisation linéaire et préservant les lisières boisées. Le recul de 15 m par rapport aux cours d'eau correspond aux préconisations du SAGE pour éviter les risques d'inondation et protéger les ripisylves.
Nn, Nc, Nco, Nl, Ng et Npv	10 mètres par rapport aux voies autres que routes départementales	Le retrait de 10 m par rapport aux autres voies permet de préserver le caractère rural et naturel des secteurs tout en maintenant une transition paysagère entre la voie et les aménagements. Il permet également d'éviter les conflits d'usage avec les modes doux ou la circulation agricole. Ce retrait garantit un recul suffisant en cas d'élargissement ultérieur ou d'entretien des voies, dans un souci de sécurité et de lisibilité du domaine public.
Nj et Nt	Retrait de 3 mètres par rapport aux voies* autres que routes départementales	La règle spécifique aux STECAL Nt et Nj, définis selon l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, permet une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage tout en assurant une emprise foncière réduite sur des unités foncières souvent étroites ou morcelées. Le retrait de 3 m assure une lisibilité minimale de la voie et une insertion paysagère suffisante, sans compromettre la vocation exceptionnelle de ces secteurs. Elle contribue également à limiter l'urbanisation diffuse.
	Exceptions -Extensions des constructions existantes -Préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité -Constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les exceptions permettent ici aussi d'introduire de la souplesse réglementaire en cas de bâti existant non conforme, tout en évitant la multiplication de demandes de dérogation. Elles favorisent la régularisation des situations anciennes sans générer de désordre ou de nouvelles atteintes au paysage ou à la vocation agricole. L'ouverture aux projets publics ou d'intérêt collectif répond à la nécessité de rendre accessibles certains équipements, notamment pour les besoins des exploitants agricoles. Pour les STECAL, cette capacité d'adaptation maîtrisée, combinée à des exigences d'insertion, participe à la démonstration que le STECAL reste conforme à l'esprit du L.151-13 du Code de l'urbanisme (caractère limité, insertion, justification par des besoins techniques non transférables en zone U ou AU).

	EN LIMITE SEPARATIVE	
N	Par rapport aux limites de zones U ou AU, distance de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 10 mètres	Cette disposition vise à garantir une transition paysagère et morphologique adaptée entre les espaces urbanisés (zones U et AU) et les espaces naturels. Le retrait minimum de 10 mètres permet de limiter les effets de bord entre des morphologies construites plus denses et les secteurs naturels à préserver. En s'appuyant sur un calcul topographique proportionnel à la dénivellation, cette règle assure aussi une intégration douce dans les paysages sensibles, souvent situés en relief, tout en assurant une protection contre les effets de ruissellement ou d'écrasement visuel.
Nn, Nco, Nl, Ng et Npv	Distance de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 5 mètres	Le choix d'une règle proportionnée à la topographie combinée à un seuil minimal de 5 mètres permet ici de concilier les enjeux de fonctionnement des sites (gravières, zones de loisirs, parcs urbains) et les exigences paysagères d'insertion. Ces zones accueillent des activités spécifiques ou des équipements en lien avec le caractère naturel du site, et la règle vise à garantir une marge de manœuvre suffisante pour la gestion des flux, l'entretien des franges, ou l'implantation cohérente des éléments bâtis au regard des altimétries parfois contraignantes. Cette exigence limite aussi les effets d'encaissement ou de promiscuité avec les fonds voisins.
Nc, Nj et Nt	Distance de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 3 mètres	Dans ces secteurs spécifiques, un encadrement plus souple est mis en œuvre pour tenir compte de leur vocation très limitée, définie comme STECAL au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Pour Nj, dédié à l'accueil de jardins urbains et familiaux, et pour Nt, orienté vers l'hôtellerie-restauration à faible emprise, une distance minimale réduite à 3 mètres permet une implantation maîtrisée, proportionnée à l'usage, tout en garantissant une bonne cohabitation avec les parcelles voisines. Cette règle permet également de ne pas compromettre la faisabilité de projets légers ou à faible emprise, en lien avec la logique de développement mesuré qui caractérise les STECAL. Cette disposition est conforme aux objectifs de préservation des caractéristiques naturelles tout en répondant à des besoins ponctuels d'urbanisation maîtrisée.
N	Exceptions -Extensions des constructions existantes -Préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité -Constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les exceptions introduites permettent d'introduire une certaine souplesse dans l'application des règles d'implantation. Elles répondent à trois cas de figure bien identifiés : d'une part, la possibilité de prolonger une construction existante dans le respect de son gabarit d'origine ; d'autre part, la valorisation d'éléments paysagers remarquables, ce qui participe aux objectifs de préservation de la trame verte et de la qualité environnementale locale ; enfin, l'implantation de petits équipements d'intérêt général (services publics, équipements collectifs) qui doivent pouvoir s'intégrer même en cas de contraintes foncières.

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non reglementé sauf en sous secteur Nt : distance au plus égale à 30 mètres

Dans le sous-secteur Nt, le règlement prévoit un encadrement spécifique des implantations à une distance maximale entre construction de 30 mètres. Cette disposition répond à une logique claire de maîtrise de l'extension spatiale des constructions dans un secteur exceptionnel, identifié comme STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le seuil maximal de 30 mètres permet de garantir que l'implantation reste bien contenue dans une emprise réduite, conforme aux exigences de faible densité, de capacité limitée et d'intégration paysagère. Il s'agit aussi d'éviter toute urbanisation diffuse, en limitant les constructions à une « enveloppe d'occupation » lisible, proportionnée à la vocation d'accueil restreint de ces secteurs (ex : hôtellerie, restauration de petite taille). Cette règle vise donc à encadrer strictement la localisation des projets tout en laissant une marge de manœuvre pour leur implantation à l'intérieur du périmètre STECAL.

> Hauteur des constructions

N	Constructions et installations : Hauteur limitée à 10 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère Annexes d'habitations : Hauteur limitée à 4 mètres au faîtage	Cette hauteur maximale répond à un triple enjeu : assurer une bonne insertion paysagère dans les espaces naturels à forte valeur environnementale, préserver la lisibilité des structures végétales dominantes (haies, lisières, ripisylves…), et maintenir une échelle bâtie compatible avec les formes d'habitat diffus ou les équipements autorisés dans les STECAL. Elle est cohérente avec les standards de hauteur des bâtiments isolés (maisons d'habitation, bâtiments d'exploitation de faible gabarit), tout en assurant une certaine souplesse pour des constructions à toiture plate (hauteur mesurée à la base de l'acrotère). La règle concernant la hauteur limitée des annexes des habitations permet de garantir un impact visuel minimal des annexes, souvent implantées en marge des constructions principales ou dans des unités foncières de petite taille. Une hauteur de 4 mètres assure une insertion harmonieuse dans le paysage tout en permettant des usages fonctionnels. Elle limite le risque d'évolution progressive vers des volumes assimilables à de l'habitat non autorisé. Ce plafond est cohérent avec les prescriptions spécifiques aux STECAL Nj (jardins familiaux et urbains) qui encadrent de manière stricte les hauteurs et les gabarits

N	Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, sur les terrains plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc des nouvelles constructions d'habitation et de leurs annexes sera situé à 0,70 m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Cette règle vise à éviter les surélévations artificielles du terrain, sources de désordres visuels et d'incohérences paysagères, en particulier dans les zones naturelles où les mouvements de terrain sont strictement encadrés. Le seuil de 0,70 m permet de traiter les éventuelles contraintes techniques (ventilation, remontée d'humidité, réseaux, PMR...), tout en garantissant une implantation en cohérence avec le relief naturel du site. Cette mesure favorise aussi la gestion douce des eaux pluviales en limitant les plateformes artificielles.
	Exceptions : - Pour les extensions, la hauteur du bâti existant détermine la hauteur limite - Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques sur parking, ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ouvrages techniques de faible emprise et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Ces exceptions permettent de concilier les objectifs de sobriété foncière et de transition énergétique avec les enjeux d'intégration paysagère. L'extension sur bâti existant respecte l'équilibre architectural initial, tout en limitant les effets de surdensification. L'exclusion des équipements d'intérêt général ou des dispositifs techniques vise à ne pas freiner leur réalisation tout en garantissant leur insertion qualitative (via d'autres articles du règlement : volumétrie, façades, toiture, etc.). L'exception spécifique pour les STECAL (article L.151-13 CU) est ici respectée, car les activités y sont autorisées à titre dérogatoire et doivent donc être encadrées par des plafonds de hauteur compatibles avec leur vocation très limitée et leur intégration paysagère renforcée.

> Aspect extérieur des constructions

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
N	Concordance avec le paysage environnant	Cette règle constitue un socle fondamental pour l'intégration harmonieuse des constructions en milieu naturel. Elle s'impose à l'ensemble des secteurs pour maintenir la cohérence paysagère du territoire, limiter l'impact visuel des bâtiments neufs et préserver l'identité agricole locale. Elle est particulièrement cruciale en zone Nco, où les enjeux écologiques et paysagers sont renforcés, ainsi que dans les STECAL, qui ne doivent pas rompre l'équilibre visuel des espaces ouverts
	Implantation et prise en compte de la biodiversité	La règle vise à intégrer la biodiversité comme composante essentielle des projets de construction. Elle prend tout son sens dans les zones naturelles où la préservation des habitats faunistiques et floristiques est prioritaire. Par cette exigence, les constructions doivent veiller à limiter les ruptures écologiques et favoriser la continuité des trames vertes et bleues.
	Prise en compte des spécifictés architecturales	Cette exigence répond à la nécessité d'assurer une continuité architecturale dans les secteurs où subsiste un bâti traditionnel ou un mode constructif local identifiable. Dans les zones N et les STECAL, elle contribue à renforcer l'identité des lieux et à éviter les constructions standardisées sans lien avec leur contexte.
	Qualité des matériaux	L'obligation d'utiliser des matériaux soignés et de qualité découle de la volonté d'inscrire les constructions dans une logique d'intégration durable. Dans des zones sensibles d'un point de vue paysager, l'usage de matériaux rustiques ou traditionnels permet une meilleure insertion, limite les effets de discordance visuelle et valorise le patrimoine local.
	Simplicité des volumes et adaptation aux constuctions avoisinantes	Cette disposition permet d'éviter les effets de rupture dans le paysage bâti. Les volumes doivent rester mesurés et cohérents avec ceux des bâtiments existants, ce qui est particulièrement important dans les STECAL comme le Nt, où le développement est limité et doit s'inscrire dans une logique de discrétion.

> Aspect extérieur des constructions

N	Simplicité des volumes, adaptation au relief.	Cette règle s'inscrit dans une approche morphologique du projet. L'adaptation des volumes au relief permet de minimiser les mouvements de terrain, de limiter les effets de déblais/remblais et de favoriser une lecture douce du projet dans le site naturel. Elle est fondamentale dans les zones en pente ou à topographie irrégulière.
	Qualité de l'intégration des extensions	L'exigence d'intégration s'applique ici aux projets d'agrandissement du bâti existant. Il s'agit de maintenir une continuité architecturale et d'éviter les extensions discordantes. L'objectif est de conserver l'équilibre entre l'ancien et le nouveau, sans générer d'impacts visuels négatifs.
	Insertion paysagère et architecturale soignée des locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques	Cette disposition reflète la volonté de ne pas négliger les éléments techniques du projet. En zone naturelle, même les annexes ou les dispositifs fonctionnels doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, car leur visibilité peut altérer la perception des lieux. Leur intégration par des dispositifs végétalisés ou architecturaux est donc indispensable.
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	Cette interdiction vise à lutter contre les formes architecturales exogènes qui nuiraient à l'identité paysagère locale. L'objectif est de préserver la spécificité architecturale du territoire, de valoriser une architecture sobre et contextuelle. Cela répond directement à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme en matière de qualité architecturale des projets.
	Si interventions sur l'existant, préservation et mises en valeur des caractéristiques architecturales.	Cette prescription vise à garantir la continuité des formes bâties et l'identité architecturale du territoire, en particulier dans des secteurs où le bâti ancien constitue un marqueur paysager fort. Elle trouve son fondement dans la volonté de ne pas banaliser les interventions sur les constructions existantes, souvent issues de pratiques agricoles ou vernaculaires, qui participent de la mémoire et de l'identité du territoire. En imposant de conserver les proportions, la composition des façades, les matériaux d'origine et les modénatures (encadrements, corniches, tuiles anciennes...), la règle permet d'éviter les rénovations standardisées ou les surélévations inappropriées qui altèreraient la perception des paysages naturels ou ruraux. Dans les zones N, cela contribue à maintenir une cohérence d'ensemble dans des milieux fragiles ou à haute valeur patrimoniale. Dans les STECAL Nj et Nt, cette règle est d'autant plus essentielle qu'il s'agit de secteurs d'exception bénéficiant d'un statut dérogatoire limité au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

	FAÇADES	
N	Préservation des caractéristiques architecturales et des éléments artchitecturaux ou de modénature du bâti traditionnel	Cette disposition vise à maintenir la qualité paysagère des secteurs naturels où les constructions existantes présentent des qualités architecturales patrimoniales ou vernaculaires, parfois anciennes ou liées à des fonctions agricoles ou sylvestres. Le maintien de modénatures (corniches, encadrements, bandeaux, balcons…) permet d'assurer une continuité esthétique et historique dans ces secteurs sensibles, tout en limitant l'impact des constructions nouvelles ou modifiées.
	Qualité de l'insertion des nouvelles ouvertures	Le règlement impose que les ouvertures s'harmonisent avec le rythme et les proportions existantes des façades, ce qui permet d'éviter toute rupture dans la composition architecturale. Cela garantit une bonne insertion dans le tissu bâti, y compris dans le cadre de restaurations ou de créations ponctuelles (lucarnes, baies). Cette exigence répond à l'objectif de préserver les formes architecturales traditionnelles.
	Apparence des réseaux en façade Pour le logement : -Intégration des pergolas, stores, climatiseurs, etc, en harmonie avec la façade -Coffrets de volets roulants interdits -Qualité et cohérence du choix des matériaux et de leurs teintes -Préservation des caractéristiques architecturales Pour les autres usages : -Revêtement et teintes en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes -Cohérence avec le bâti existant Exceptions : -Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	L'interdiction ou l'intégration des coffrets techniques (volets roulants, climatiseurs) vise à éviter toute altération visuelle des façades exposées au domaine public. Leur implantation non encastrée pourrait porter atteinte à l'unité visuelle des constructions traditionnelles. L'article prévoit une exigence forte d'intégration des dispositifs techniques à l'enveloppe bâtie. L'article distingue implicitement les usages selon leur nature. Pour les logements, une attention particulière est portée à l'intégration des dispositifs extérieurs (stores, pergolas, volets), leur cohérence stylistique avec les teintes et matériaux existants. Ces exigences assurent une adaptation qualitative à l'architecture originelle tout en limitant les effets de standardisation contemporaine. Pour les bâtiments à vocation non résidentielle (abris à pâture, annexes agricoles, équipements publics ou hôteliers), le règlement prévoit des prescriptions spécifiques en matière de teinte et de matériaux : teintes neutres, finitions soignées, rejet des matériaux criards ou bariolés. Cela répond à une volonté d'intégration paysagère dans des secteurs naturels souvent sensibles visuellement. Les exceptions visent à ne pas contraindre excessivement les ouvrages publics (réseaux, bornes, refuges, équipements d'utilité publique) dont les contraintes techniques peuvent nécessiter des traitements différents.
	TOITURES	

N	Simplicité des formes et cohérence avec les constructions avoisinantes	En zone naturelle, la sobriété des volumes et des formes est indispensable pour assurer une bonne insertion paysagère. Le règlement insiste sur la nécessité de limiter la diversité morphologique des toitures, au profit d'une image cohérente avec l'environnement existant, souvent marqué par une architecture rurale sobre.
	Aspects et teintes	Les toitures doivent participer à l'homogénéité de la silhouette bâtie. L'emploi de tuiles rouges nuagées ou brunes, excluant les teintes grises ou noires (sauf exceptions), vise à respecter les teintes traditionnelles locales et à renforcer l'unité paysagère.
	Invisibilité des paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques	Cette exigence garantit la discrétion des équipements techniques et leur intégration dans les volumes bâtis. Elle évite la prolifération de dispositifs inesthétiques qui nuiraient à la lecture des toitures et à la qualité des vues.
	Conditions d'aménagement des toitures terrasses non accessibles	Bien que peu fréquentes en zone N, les toitures terrasses doivent rester non accessibles (hors entretien) pour éviter leur usage intensif non compatible avec le caractère naturel des secteurs concernés. Cela permet aussi de limiter les risques de banalisation urbaine en milieu naturel.
	Exceptions : -Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les règles relatives aux formes et teintes de toitures ne s'appliquent pas aux équipements techniques publics, pour permettre leur installation même lorsque les contraintes architecturales sont fortes.
	Pour le logement : -2 pans minimum -Pentes comprises entre 42 et 45° -Conditions d'installation des châssis de toit	L'imposition d'une toiture à deux pans respecte l'architecture rurale dominante et assure une cohérence d'ensemble. La pente entre 42 et 45° permet à la fois un bon écoulement des eaux et le respect des formes traditionnelles. Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture, assurant leur discrétion.
	Exceptions pour les lucarnes concernant la pente de toiture.	
	Pour les autres usages : -2 pans minimum -Pente de 10° minimum	Pour les annexes agricoles, hôtelières ou techniques, le règlement admet une pente réduite (10° minimum) tout en conservant un toit à 2 pans, garantissant l'unité volumétrique et une intégration paysagère correcte. Les exceptions permettent une souplesse d'adaptation aux contraintes fonctionnelles.
	Exceptions : -Lucarnes, concernant la pente de toiture. -Extensions des constructions existantes -Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
N	Préservation des murs, murets, piliers en pierre, briques ou de qualité Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des formes et structures - en préservant au maximum les éléments de qualité existants - en recherchant la simplicité et la cohérence - en tenant compte du bâti et du site environnant - en favorisant la biodiversité	Cette prescription vise à maintenir une continuité paysagère et architecturale avec le patrimoine bâti rural et les éléments traditionnels identitaires du territoire. Elle participe à la qualité des abords visibles depuis l'espace public, et à la lisibilité des limites foncières sans générer de rupture d'échelle visuelle. Ces règles d'intégration visent à éviter les effets de mitage ou les clôtures standardisées qui nuisent à l'identité des paysages agricoles et naturels. Elles assurent une cohérence d'ensemble et permettent de répondre à l'objectif de qualité urbaine et environnementale fixé à l'article L.151-18 du code de l'urbanisme. Pour les STECAL, cette exigence est renforcée par l'article L.151-13 qui impose une insertion paysagère renforcée dans les zones agricoles.
	Sont interdits l'emploi de dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique	L'interdiction de ces dispositifs vise à éviter les clôtures provisoires ou peu qualitatives, sources d'encombrement visuel et d'artificialisation. Cette mesure favorise également la durabilité des aménagements en milieu rural et s'inscrit dans une logique de sobriété.
	Préserver la visibilité sur les carrefours	Cette disposition poursuit un double objectif de sécurité routière et de qualité de lecture des paysages. Elle est essentielle en secteur agricole où les voies sont souvent étroites et les déplacements agricoles ou cyclables fréquents.

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
N	- Plantations d'arbres à haute tige avec une majorité d'essences locales - 1 arbre pour 10mètres de linéaire cumulé des façades	Cette disposition vise à renforcer l'insertion paysagère des constructions dans la zone naturel en s'appuyant sur des essences locales compatibles avec les sols et les conditions climatiques du territoire. L'objectif est de préserver la continuité végétale et d'assurer une cohérence d'ensemble avec les paysages agricoles et naturels, conformément aux prescriptions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
	Traitement qualitatif des espaces libres	En exigeant un traitement qualitatif des espaces libres, le règlement entend prévenir les friches non entretenues et garantir que les abords des constructions participent à l'embellissement du cadre de vie. Cette exigence est essentielle pour limiter l'artificialisation des sols, enjeu central dans les zones naturelles
	Traitement paysager qualitatif des abords des constructions : insertion du bâti, cohérence d'ensemble des espaces libres, prise en compte de l'ensoleillement	Cette prescription répond à une double finalité : d'une part, inscrire harmonieusement les bâtiments dans leur environnement par une logique d'ensemble cohérente ; d'autre part, garantir des conditions d'ensoleillement et de microclimat favorables, tant pour les plantations que pour les usages des espaces extérieurs.
	Mise en valeur des plantations présentant une qualité remarquable	Cette règle permet de préserver des éléments paysagers d'intérêt qui constituent souvent un marqueur identitaire des espaces agricoles (arbres isolés, alignements, haies anciennes). Leur valorisation contribue à maintenir la biodiversité locale tout en assurant la qualité paysagère de long terme.
	Exceptions : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cette exception est encadrée strictement pour ne pas compromettre les objectifs de qualité environnementale. Les équipements publics doivent s'insérer dans leur environnement selon des modalités adaptées, sans contrevenir aux principes d'intégration paysagère définis par les autres alinéas
	Dispositions relatives au stationnement : - Plantation d'arbre à hautes tiges pour la réalisation d'aires de stationnement de 5 places ou plus -Choix des essences et respect du cycle de vie des arbres à hautes tiges-Revêtements perméables privilégiés	Ce volet renforce la cohérence paysagère en évitant les ruptures d'échelle dans les zones naturelles sensibles. Il favorise l'ombre naturelle, améliore le confort d'usage et limite l'imperméabilisation. Le choix d'arbres adaptés et la prise en compte de leur cycle de vie garantissent une végétalisation durable et structurante. Les revêtements perméables répondent aux enjeux de désimperméabilisation, en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

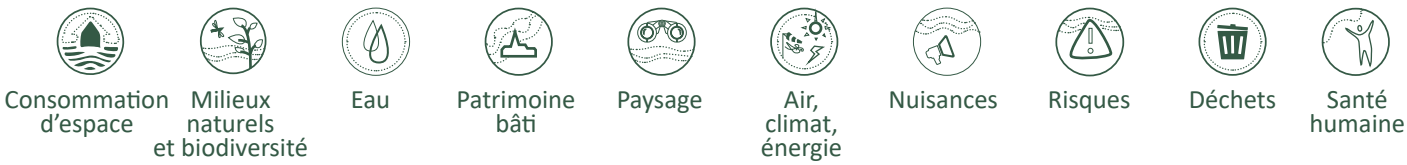
> Les stationnements

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
N	Réalisation en dehors des voies publiques et aménagement des aires de stationnement correspondant aux besoins en stationnements	Cette disposition vise à garantir la sécurité et la bonne organisation de l'espace public en évitant que le stationnement n'empiète sur la voirie. Elle répond à une exigence de cohérence avec l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, qui permet au règlement de PLUi de fixer des obligations en matière de desserte et de stationnement adaptées à la nature des occupations. L'objectif est aussi de préserver la qualité paysagère des espaces naturels, en évitant le foisonnement de véhicules sur l'espace public.
	>Constructions agricoles et industrielles et commerciales en lien avec l'agriculture : 1 place par tranche de 300m² de sdp > Constructions à usage d'habitation : -2 places pour 120 m² puis 1 place par tranche de 50m² de sdp, dans la limite de 4 places par habitations	Ces seuils ont été définis sur la base de ratios proportionnés à l'intensité d'usage des constructions. Pour les bâtiments agricoles ou assimilés, le ratio de 1 place par 300 m² permet d'absorber les besoins logistiques (salariés, livraison, matériel) sans engendrer de surdimensionnement. Pour les logements, les paliers progressifs de 2 puis 1 place supplémentaire par 50 m² visent à assurer une correspondance avec les pratiques locales en matière de motorisation des ménages ruraux, tout en prévenant la saturation des accès ou la création d'emplacements informels. La limitation à 4 places permet d'éviter les effets de « stationnement pavillonnaire étalé » en milieu naturel, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

6.2 Les incidences des zones naturelles et forestières sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



Les incidences de la délimitation des zones naturelles et forestières sur l'environnement

PRINCIPALES INCIDENCES



Le projet du PLUi-H a pour objectif la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, en inscrivant la majorité des espaces naturels et à intérêt écologique et paysager (certains sont intégrés dans des secteurs agricoles) en zone naturelle et forestière. La plus-value de cette délimitation est multiple, et concoure :

> à la préservation de la biodiversité et au maintien des continuités écologiques. En effet, au delà des grands ensembles naturels, la collectivité a délimité des espaces verts urbains, des jardins et autres éléments à proximité des zones urbanisées pour la préservation des continuités et des cours d'eau.

> à la réduction des risques d'inondations par débordement de crues ou de ruissellement pluvial, par la délimitation des jardins et des bordures de cours d'eau traversant les espaces urbanisés ;

> à l'amélioration de la qualité de l'air- en effet, les espaces végétalisés en bordure de routes, en milieux urbanisés et en dehors, ainsi que la préservation de la ressource en eau, participent à la fixation des polluants ;

> à l'atténuation des effets du changement climatique sur l'environnement et la santé, par le maintien, voire l'amélioration, des capacités de séquestration de carbone du territoire et des effets rafraîchissants des espaces verts urbains.

Les incidences des dispositions relatives aux usages des sols et des destinations des constructions

PRINCIPALES INCIDENCES



En permettant l'évolution mesurée des habitations existantes, les locaux techniques, des ateliers de transformation/vente et des espaces sportifs et de loisirs, le règlement de la zone N préserve les milieux naturels de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols. Les conditions d'extension/d'annexes etc se basent sur la surface de plancher et d'emprise au sol existante au 1er janvier 2008 permettent de limiter une extension massive des nouvelles constructions en zone N, assurant le maintien de leur vocation agricole, sylvicole et naturelle.

A travers les STECAL Nj, le maintien des jardins urbains et collectifs participe à un meilleure cadre de vie.

Les incidences des dispositions relatives aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions en zone naturelle et forestière

PRINCIPALES INCIDENCES



Les règles d'implantation, notamment les recul demandés aux cours d'eau et fossés, participent à la préservation de la ressource en eau et des continuités aquatiques ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltration de l'eau. Elles participent également à la réduction du mitage urbain autour des constructions à vocation agricole ou sylvicole.

Les conditions liées à la hauteur assurent la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

Les incidences des dispositions relatives à la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction en zone naturelle et forestière

PRINCIPALES INCIDENCES



Les règles sur le traitement des limites et des espaces libres ont des incidences positives sur l'environnement. En effet, les dispositions prônent la bonne intégration des abords dans le paysage par le biais d'espaces végétalisés, d'arbres, de murets traditionnels, de clôtures perméables à la petite faune, tout en prenant en compte le cycle de l'eau, la régulation du microclimat et du cycle de vie des espèces. Elles permettent ainsi le bon déplacement des espèces au sein des milieux naturels et des constructions présentes.

La qualité des plantations et les dimensions des fosses à plantation imposés permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des espaces bâtis, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols.

7. FOCUS SUR LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE

> STECAL Asc (activités industrielles liées au silo agricole)

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le secteur Asc, sur la commune de Niedernai, constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimité au sein de la zone agricole du PLUi-H, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur d'environ 1 ha, localisé en extension de l'enveloppe urbaine, accueille une activité industrielle de stockage agricole, historiquement identifiée dans l'ancien PLU en zone Ax comme un site de « stockage de récoltes ». Cette activité n'est pas directement rattachée à une exploitation agricole individuelle et ne répond donc pas aux critères de classement en zone A au sens strict.

La zone ne peut également être classée en zone U, du fait de son isolement du tissu urbanisé, de son absence de raccordement complet aux réseaux publics et de la volonté de préserver l'armature agricole et naturelle du territoire. La desserte s'effectue par une voirie existante, suffisante pour les besoins du site mais non dimensionnée pour accueillir de nouvelles charges urbaines, ce qui exclut une qualification en zone urbanisable au sens de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.151-13, ce STECAL Asc vise à encadrer de manière stricte l'évolution d'une activité industrielle existante en lien avec la filière agricole, en l'autorisant dans un périmètre restreint et via des règles de constructibilité limitatives. Le règlement de la zone précise que seules sont admises les extensions, constructions nouvelles ou transformations liées à des activités d'industrie ou d'entrepôt en lien avec la filière agricole, sous trois conditions cumulatives : une insertion harmonieuse dans l'environnement, le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, une limitation de l'extension à 25 % maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. i

La hauteur des silos est plafonnée à la hauteur existante, et les autres constructions sont limitées à 10 mètres au faîtage . Le règlement impose également des prescriptions sur les reculs, l'emprise au sol, les caractéristiques architecturales (articles 10 et 11), les espaces verts (article 13), ainsi que sur les raccordements aux réseaux (article 17) et la desserte (article 16), garantissant l'intégration paysagère et la sécurité.

Le périmètre concerné par le STECAL correspond strictement à l'enveloppe foncière déjà occupée par l'activité. Il n'affecte pas des espaces naturels sensibles, ni des terrains cultivés bénéficiant de labels AOP, IGP, AB ou d'une

production en agriculture biologique. Il n'est pas situé en proximité directe d'habitats naturels remarquables, ni d'enjeux de biodiversité identifiés dans le DOO.

La création du STECAL Asc s'inscrit dans une logique de régularisation et de consolidation d'un site existant à caractère exceptionnel au sens du code, sans effet d'appel ou risque de mitage. Elle traduit la volonté du PLUi de permettre la poursuite raisonnée d'activités industrielles agricoles, tout en assurant la préservation du caractère agricole du secteur.

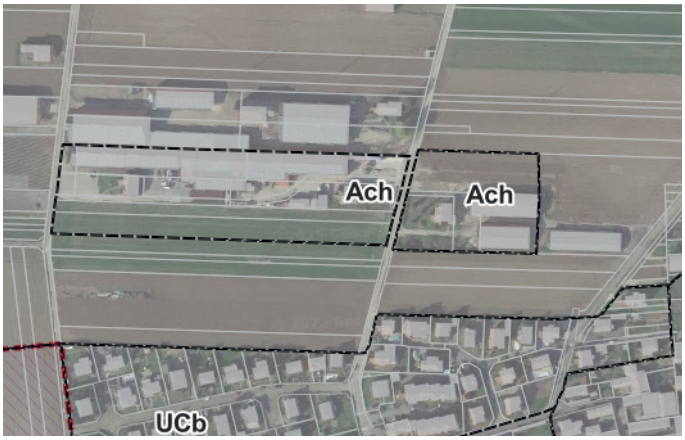


STECAL en Asc- commune de Niedernai

> STECAL Ach (activités industrielles de type agro alimentaire relative aux choucrouteries

Dans ce cadre, plusieurs périmètres STECAL identifiés sous l'appellation « Ach » ont été inscrits en zone agricole pour reconnaître l'existence et permettre l'évolution mesurée d'activités industrielles en lien avec la filière agricole, notamment la filière agroalimentaire des choucrouteries, dans les communes de Meistratzheim et Krautergersheim

En matière de localisation et surface des périmètres stecal « Ach », sur la commune de Meistratzheim, sont localisées deux emprises totalisant 2,3 ha (1,6 ha à l'ouest de la route / 0,7 ha à l'est). Sur la commune de Krautergersheim : trois emprises identifiées d'une surface respective de 1,4 ha (Ach1), 2,1 ha (Ach2) et 0,9 ha (Ach3).



STECAL en Ach- commune de Meistratzheim



STECAL en Ach- commune de Krautergersheim



STECAL en Ach- commune de Krautergersheim

Dans ce cadre, plusieurs périmètres STECAL identifiés sous l'appellation « Ach » ont été inscrits en zone agricole pour reconnaître l'existence et permettre l'évolution mesurée d'activités industrielles en lien avec la filière agricole, notamment la filière agroalimentaire des choucrouteries, dans les communes de Meistratzheim et Krautergersheim. En matière de localisation et surface des périmètres stecal « Ach », sur la commune de Meistratzheim, sont localisées deux emprises totalisant 2,3 ha (1,6 ha à l'ouest de la route / 0,7 ha à l'est). Sur la commune de Krautergersheim : trois emprises identifiées d'une surface respective de 1,4 ha (Ach1), 2,1 ha (Ach2) et 0,9 ha (Ach3). Ces emprises résultent d'un redécoupage à partir d'anciens zonages agricoles spécifiques (Ac ou Ac4), historiquement ouverts à la construction pour des bâtiments agricoles, des logements liés à l'exploitation, ou l'extension de constructions industrielles existantes. Aucune de ces emprises n'est classée en zone urbaine du fait de leur situation en discontinuité de l'enveloppe urbaine et de l'absence de réseaux publics complets. Elles n'auraient pu être classées en zones U ou AU au regard de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Ces constructions ne peuvent être classées en zone A, car leur destination relève du domaine industriel, bien qu'en interface directe avec la filière agricole. À l'inverse, elles ne peuvent non plus être rattachées à une zone urbaine (U ou AU), car situées en discontinuité marquée de l'enveloppe bâtie, et hors périmètre de desserte par les réseaux structurants (notamment en assainissement collectif). Le classement en STECAL constitue donc la seule solution juridiquement conforme, permettant de régulariser et d'encadrer strictement l'occupation de ces sites.

En e qui concerne le fondement du caractère exeptionnel des STECAL Ach, l'ensemble des emprises concernées accueille déjà des bâtiments industriels en lien avec les activités de transformation de produits agricoles (choucroute, conditionnement), ces activités relèvent de la filière agricole élargie sans pour autant répondre à la stricte définition de bâtiment agricole au sens du code rural. Les emprises sont déconnectées de l'urbanisation (discontinuité de plus de 300 m dans la plupart des cas) mais disposent d'un accès direct sur des voies publiques existantes, leur maintien et leur adaptation sont nécessaires à la pérennisation du tissu agro-industriel local tout en évitant l'étalement de ces activités sur les zones urbaines ou à vocation résidentiel.

Le recours au dispositif de STECAL trouve ici toute sa légitimité, car il respecte scrupuleusement les conditions posées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : d'une part, les secteurs sont de taille limitée (entre 0,9 ha et 2,3 ha chacun), strictement calés sur l'enveloppe des activités existantes ; d'autre part, le règlement du PLUi encadre de manière stricte les conditions de constructibilité : il précise les règles de hauteur, d'implantation, de densité (emprise au sol limitée à 0,20), de traitement paysager (20 % de pleine terre en un seul tenant), ainsi que les modalités de raccordement aux réseaux (autonomie ou raccordement partiel sous condition) et les prescriptions de sécurité. Enfin, ,le caractère exceptionnel de ces secteurs est pleinement justifié par la réalité économique et agricole locale, la spécificité des activités en place.

Il s'agit ici d'un compromis d'aménagement et de droit, fidèle aux principes du code de l'urbanisme : permettre à des

installations déjà en place d'évoluer de manière contenue, sans pour autant ouvrir de droits à construire de manière générale en zone agricole. Le règlement du PLUi interdit explicitement toute nouvelle implantation de bâtiments sans lien avec la filière agricole, tout changement de destination vers de l'activité non agricole, ou tout agrandissement démesuré.

Les prescriptions spécifiques prévues aux articles 7, 13, 16 et 17 du règlement assurent une insertion paysagère et fonctionnelle forte : limitations de gabarit, continuités végétales obligatoires, maîtrise de l'imperméabilisation, gestion locale des eaux pluviales, contraintes de recul, et exigences sanitaires renforcées pour les activités alimentaires.

Les STECAL ne présentent pas d'impact sur les espaces agricoles ou naturels. En effet, Ces STECAL sont tous situés hors des zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides recensées) et n'affectent pas des surfaces agricoles à forte valeur ajoutée (AOC, IGP, AB, etc.). Ils ne sont pas implantés au cœur d'unités foncières agricoles en exploitation, mais en périphérie, dans des zones historiquement utilisées à des fins industrielles agricoles. Ils bénéficient d'un accès depuis des voiries rurales ou communales adaptées, sans création d'infrastructures nouvelles ni pression sur les réseaux existants.

Leur pérennisation ne compromet donc ni la vocation agricole du territoire, ni sa biodiversité, ni son paysage. Bien au contraire, elle permet de renforcer localement les capacités de transformation et de conditionnement des productions agricoles, favorisant ainsi leur relocalisation et leur valeur ajoutée

> STECAL Nt ('évolution mesurée d'activités hôtelières ou de restaurations)

Le secteur identifié en zone Nt au sein du territoire communal de bernardswiller constitue un STECAL au sens de l'article l.151-13 du code de l'urbanisme. d'une surface de 0,3 ha, il est situé à l'intersection de la route départementale et du chemin rural en direction des parcelles viticoles et naturelles à l'est du ban communal. ce secteur, détaché du tissu urbanisé, présente une urbanisation très ponctuelle, marquée par la présence d'un bâtiment existant implanté en retrait par rapport à la voirie et déjà relié aux réseaux (eau, électricité), disposant d'un accès direct et sécurisé.Dans l'ancien plan local d'urbanisme, ce secteur était classé en zone Nch, explicitement destiné à accueillir des activités d'hôtellerie-restauration, avec un usage identifié et stabilisé. Ce bâti n'a pas vocation à accueillir une activité agricole ou forestière et ne peut être maintenu en zone naturelle sans mise en cohérence avec sa fonction actuelle. En effet, l'affectation de ce bâtiment à une activité de services liée à la valorisation touristique du territoire empêche son classement en zone a ou n en l'absence de STECAL.

Ainsi, le classement en STECAL répond au caractère exceptionnel tel que défini par l'article l.151-13 du code de l'urbanisme, compte tenu : de la taille restreinte du secteur (0,3 ha), de la capacité d'accueil très limitée (une construction existante),de l'absence d'urbanisation diffuse alentour, et de la continuité d'un usage à vocation d'accueil touristique, compatible avec les objectifs de préservation des espaces naturels.

Le secteur se situe en lisière d'un espace boisé et au contact de zones viticoles. L'enjeu paysager est donc fort et a guidé l'élaboration du règlement Nt, lequel précise les conditions strictes d'insertion paysagère, de densité et d'implantation, pour éviter tout mitage ou altération de la qualité environnementale du site. L'article 7 du règlement encadre l'emprise au sol en exigeant que l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions et annexes ne devra pas excéder 75m² supplémentaires sur l'ensemble du secteur Nt par rapport à l'emprise au sol existante en date du 01/01/2020. La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère, ce qui permet de respecter les formes bâties traditionnelles sans générer d'effet de surplomb ou de rupture paysagère. Pour les annexes (abris, cabanons, etc.), la hauteur est limitée à 4 mètres. De plus, en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse déjà cette limite, le règlement prévoit une exception : la nouvelle construction ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante. En matière de réseaux, l'article 17 précise que les constructions doivent être raccordées à l'eau potable et à l'électricité. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en œuvre. Le site étant déjà desservi par une voirie existante, aucune nouvelle infrastructure n'est nécessaire pour en permettre l'accès. Le caractère exceptionnel du STECAL est pleinement démontré par les caractéristiques du site : il s'agit d'une situation héritée, à vocation identifiée de service

rural, sans création de nouveaux droits à bâtir. Le secteur est isolé, limité à un bâtiment, situé hors continuité urbaine, et sa régularisation par le PLUi vise uniquement à préserver un usage existant et maîtrisé. Il n'y a aucun effet d'appel à urbanisation, aucune artificialisation nouvelle du sol, et aucun impact sur les terrains agricoles ou les milieux naturels avoisinant.



STECAL en Nt- commune de Bernardswiller

> STECAL Nj (jardins urbains et familiaux, organisés de manière individuelle ou collective)

Dans le cadre de la protection des espaces naturels, le PLUi de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile a identifié plusieurs secteurs à vocation de jardins urbains et familiaux, souvent existants de longue date, faisant l'objet d'un usage collectif ou individuel structuré et pérenne. Afin de sécuriser ces usages, tout en maîtrisant leur développement, le règlement du PLUi prévoit la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle, dénommés Nj, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces STECAL correspondent à des espaces accueillant des jardins urbains ou familiaux dont les usages sont déjà établis ou souhaités dans une logique de proximité urbaine. Ils sont conçus comme des zones d'interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles, assurant une fonction de transition paysagère et de résilience urbaine. Ces secteurs permettent, dans un cadre strictement encadré, la construction d'abris de jardin démontables et d'annexes légères en lien avec le jardinage, dans une logique de sobriété foncière, de protection du paysage et d'autoproduction vivrière.

Les cinq STECAL Nj inscrits au PLUi sont situés sur les communes d'Obernai, Bernardswiller et Meistratzheim. Ils se caractérisent tous par une emprise foncière limitée (de 0.3 ha à 3.5 ha), une vocation affirmée en jardinage individuel ou collectif, et une insertion dans un tissu urbain ou périurbain existant. Leur caractère exceptionnel est fondé à la fois sur leur intégration à un usage établi non urbanisant, leur faible capacité d'accueil, leur vocation non résidentielle et leur desserte par les équipements et réseaux adaptés. Leur classement ne vise pas à créer de nouveaux droits à construire à vocation d'habitat, mais à encadrer des constructions très limitées, strictement liées à la pratique du jardinage.

Le STECAL Nj1 à Obernai (2.3 ha) est issu d'un ancien classement en zone 2AU, réservée à l'urbanisation à long terme. Il est réorienté en zone naturelle avec STECAL Nj pour consacrer son usage en jardinage vivrier, situé en cœur d'îlot, en discontinuité de l'enveloppe urbaine et non desservi par des équipements urbains. Ce classement permet de figer l'absence de constructibilité à des fins résidentielles tout en autorisant des abris légers, nécessaires à l'entretien des jardins et compatibles avec les objectifs de préservation paysagère et environnementale.

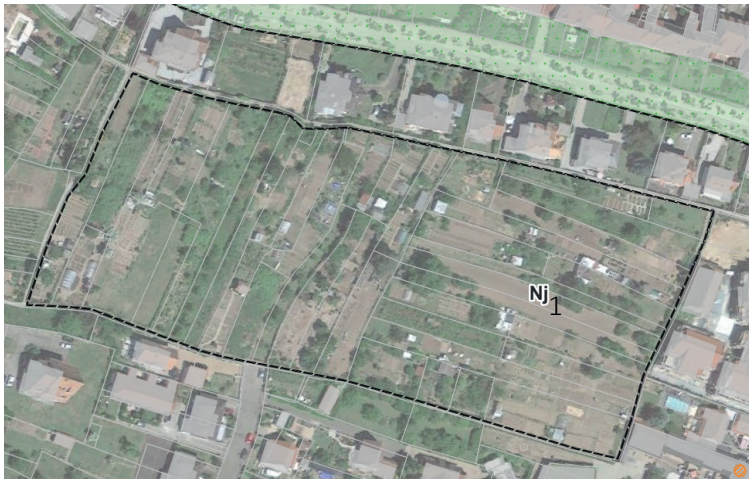
Le STECAL Nj2 à Obernai (3.5 ha) correspond à un site déjà classé en zone naturelle dans le PLU antérieur, où sont présents des jardins familiaux structurés. Le maintien de cet usage est confirmé par le règlement du PLUi. Le classement en STECAL permet de mieux encadrer les droits à construire, en fixant des seuils précis d'emprise au sol

et de hauteur, assurant ainsi la compatibilité avec le caractère naturel de la zone.

Les secteurs Nj1 et Nj2 à Bernardswiller (0.3 ha et 0.7 ha) concernent des fonds de jardin ou en arrière de parcelles bâties. Ils ne sont pas accessibles aux véhicules motorisés et sont exclusivement utilisés pour des cultures vivrières. Le classement en STECAL Nj évite une requalification en zone urbaine tout en autorisant le maintien d'abris de jardins démontables d'une surface maximale de 15 m² par unité foncière. Le secteur Nj1 à Meistratzheim (0.3 ha) est un espace vert structurant en cœur d'îlot, précédemment classé en zone urbaine (UAj). Il est aujourd'hui reclassé en zone naturelle pour sa valeur paysagère, tout en intégrant un STECAL afin de préserver l'usage collectif de jardinage, avec un encadrement très strict des constructions.

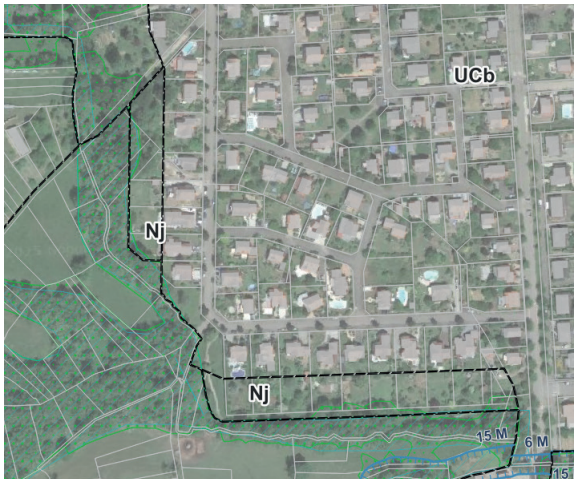
Conformément aux prescriptions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi fixe les conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Nj : chaque abri de jardin est limité à 15 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur, avec un aspect qualitatif d'intégration paysagère ; dans le cas de jardins collectifs ou partagés, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes est plafonnée à 10 % de la surface totale du secteur; l'implantation des constructions doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux voies non départementales ; la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives respecte une règle de D≥H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Les secteurs Nj ne prévoient pas de raccordement obligatoire à l'assainissement collectif ni de création de réseaux spécifiques. Les équipements de base (eau, accès piéton) sont généralement existants ou réalisables sans impact significatif sur les milieux. Aucun des STECAL identifiés n'est situé dans une zone de protection stricte (Natura 2000, ZNIEFF, périmètre AOP/AOC) et leur vocation vivrière contribue à maintenir une fonction écologique et paysagère de trame verte au sein du tissu urbain.

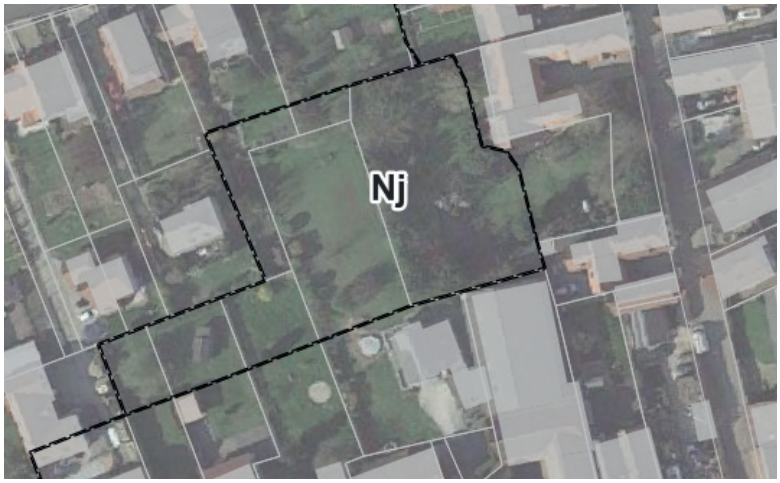




STECAL en Nj- commune de Obernai



STECAL en Nj- commune de Bernardswiller



STECAL en Nj- commune de Meistratzheim

EVALUATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE

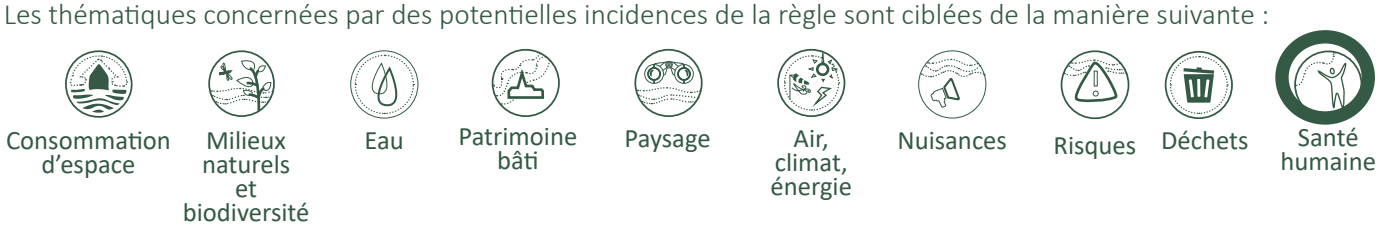
Le Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité, dans les zones A et N, de définir des STECAL, permettant l'évolution d'activités ou de constructions existantes isolées (hors habitat, réglementé dans le règlement écrit) dans l'espace rural ou la réalisation de nouveaux projets.

Quatre types de STECAL ont été identifiés, dont 2 types au sein de la zone A et 2 types au sein de la zone N :

- Le secteur Nj, correspondant à une fonction d'accueil de jardins urbains et familiaux, organisés de manière individuelle ou collective
- Le secteur Nt, sur la commune de Bernardswiller, correspondant à l'évolution mesurée des activités d'hôtellerie, de restauration et de services.
- Le secteur Ach, correspondant à une activité industrielle de type agro-alimentaire relative aux choucrouteries afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ;
- Le secteur Asc, correspondant au développement modéré des activités industrielles liées au silo agricole

Pour chaque prescription graphique, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante :



STECAL Asc

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le silo étant déjà présent sur le secteur, les incidences liées à la consommation d'espaces sont très limitées.

Des incidences négatives sont à noter, mais restent relativement limitées puisque l'aménagement est déjà présent :

> Les matières stockées dans les silos émettent en permanence des poussières, odeurs ou des gaz qui polluent l'air. De plus, ces émissions peuvent se retrouver dans le sol, et être ruisselées en direction des cours d'eau. La proximité de l'Ehn engendre une pression sur la ressource en eau.

> Le site comprend une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, sous un régime d'Enregistrement, présentant un risque industriel éventuel. Le site stocke une quantité trop faible pour être soumise au régime de Déclaration, ce qui réduit les risques émis ci-dessus.

> Aucun logement accueillant des tiers n'est présent dans un périmètre de 100m du site.

> Le site d'exploitation n'est pas situé dans une zone à enjeu pour la préservation de la Trame Verte et Bleue, ni au sein d'un zonage institutionnel pour l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les choucrouteries étant déjà présentes sur les secteurs, les incidences liées à la consommation d'espaces sont très limitées.

Le règlement autorise et encadre une extension potentielle de ces sites, atteignant au maximum XX hectares.

Quelques incidences négatives supplémentaires sont à noter, mais leur impact est relativement limité :

> Les secteurs de Meistratzheim sont soumis à un risque de débordement de nappes et ceux de Krautergersheim à des inondations de cave (donnée à titre informatif en raison de l'échelle trop grande de l'évaluation du risque).

> Ces secteurs sont évidemment des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, induisant un risque industriel.

> Le secteur de la Choucrouterie Meyer-Wagner est concerné par plusieurs enjeux environnementaux : il est situé en bordure de la zone de protection pour le Grand Hamster d'Alsace et de la ZNIEFF de type 1 du Bassin de Krautergersheim (bassin de décantation accueillant le Crapaud Vert). Les polluants émis par l'activité peuvent avoir des incidences négatives sur ces milieux, particulièrement le bassin de Krautergersheim.

> Tous les secteurs sont situés dans l'Aire d'Alimentation de Captage de Krautergersheim, pouvant induire des pressions sur la ressource en eau par l'activité industrielle.

STECAL Nt

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le secteur Nt est situé au bord des limites de la communauté de communes. L'auberge «La Perle d'Alsace» est déjà présente sur la parcelle, ce qui limite les incidences liées à la consommation d'espaces. Le règlement lié au STECAL n'autorise qu'une consommation maximale de 75m² supplémentaire sur l'ensemble du secteur.

Ce site n'est pas identifié comme un secteur à enjeu pour la préservation de la Trame Verte et Bleue. Quelques grands arbres se situent sur le site, mais la proximité de la route et la distance aux réservoirs font qu'il est peu probable que des aménagements entraînant leur destruction aient un fort impact sur la biodiversité.

L'emplacement de ce secteur est à une grande distance des espaces urbanisés et des bourgs, ce qui pourrait augmenter le besoin et l'usage de la voiture individuelle, augmentant les émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées au transport. Néanmoins, la présence de ce gîte à l'entrée de la collectivité et au sein des vignes permet une mise en valeur du patrimoine paysager du territoire pour les activités touristiques.

Le secteur est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

STECAL Nj

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les secteurs de jardin familiaux ont peu d'impact sur l'environnement, dans la mesure où les cabanons sont déjà présents sur les sites, particulièrement ceux d'Obernai qui sont des jardins collectifs, déjà fortement exploités.

Les STECAL restants (individuels) n'auront pas un grand impact sur la consommation d'espaces, puisque le règlement impose une emprise au sol maximale de 15m², pour un abri de jardin maximal par unité foncière.

Les STECAL sont concernés par d'autres incidences négatives (dont l'impact est limité) :

> Le STECAL de Meistratzheim se trouve dans l'Aire d'Alimentation de Captage de Krautergersheim ;

> Tous les STECAL (sauf celui du centre d'Obernai) sont sujets à risque de débordement de nappes (information à prendre avec précaution, voir pièce relative aux «OAP sectorielles») et les STECAL de Bernardswiller sont soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ;

> Le secteur des jardins familiaux d'Obernai est en bordure des nuisances sonores propagées de l'A35.

L'identification de secteurs de jardins familiaux revêt une incidence positive dans la mesure où il permet de sanctuariser la vocation de ces espaces, notamment dans les milieux urbanisés comme à Beauvais. Ils contribuent à la trame verte urbaine, dans sa fonction environnementale mais aussi sociale.

Une structure territoriale fondée sur la préservation des espaces agricoles et naturels

Le tableau de surfaces ci-après témoigne de l'équilibre recherché entre accueil de la population, développement économique et préservation des ressources

Communes	Superficie totale (ha)	Zones A	Zones 1AU	Zones 2AU	Zones N	Zones U	% A	% N	% U	% AU
Bernardswiller	553,0	302,1	4,89	—	178,0	68,0	**56**	**32**	**12**	**1**
Innenheim	624,0	383,2	9,0	—	182,5	49,3	**61**	**29**	**8**	**1,5**
Krautergersheim	638,0	251,0	8,7	—	296,0	83,0	**40**	**46**	**13**	**1**
Meistratzheim	1 301,9	380,2	3,3	1,5	842,6	74	**29**	**65**	**6**	**0,1**
Niedernai	1 134,7	488,9	6,1	0,5	593,9	45,3	**43**	**52**	**4**	**1**
Obernai	2 573,1	992,4	31,5	16,0	997,3	535,9	**39**	**39**	**21**	**1,8**
Total CCPO	**6 824,65**	**2 797,7**	**63,5**	**17,9**	**3090,2**	**855,3**	**41**	**45**	**13**	**1**

Ainsi, près de 86 % du territoire intercommunal reste affecté à des usages agricoles ou naturels, assurant la cohérence avec les orientations du PADD visant à :

- préserver les ressources agricoles et forestières structurantes,
- protéger les milieux écologiques remarquables (piémont viticole, trame verte et bleue, AOC, zones humides, périmètre Grand Hamster),
- et canaliser la croissance dans les enveloppes urbanisées existantes.

La déclinaison communale du zonage révèle des profils contrastés mais complémentaires :

- Meistratzheim et Niedernai conservent une vocation prioritairement naturelle et agricole (plus de 85 % en zones A + N), traduisant leur rôle de réservoirs écologiques et productifs.
- Krautergersheim et Innenheim présentent une structure mixte avec une part significative de zone naturelle (46 % à 47 %) et de petites extensions urbaines maîtrisées.
- Bernardswiller, en articulation directe avec le piémont et le vignoble, combine des surfaces agricoles notables (56 %) à une part modérée de secteur urbanisé.
- Obernai, pôle structurant de la CCPO, concentre logiquement la majorité de l'urbanisation (21 % de zones U), tout en conservant plus de 78 % de son territoire en zones A et N.

Cette différenciation spatiale permet de conforter l'armature territoriale hiérarchisée (centralité d'Obernai, complémentarité des polarités secondaires) et répond aux principes de gestion économe de l'espace.

Les zones AU ne représentent qu'environ 1 % du territoire intercommunal, avec une répartition fondée sur la capacité des secteurs à être équipés à court terme (zones 1AU), l'intégration dans une programmation phasée (zones 2AU), et l'encadrement réglementaire renforcé via des OAP sectorielles, précisant notamment les seuils de densité, les typologies bâties et les conditions d'insertion paysagère et environnementale. La combinaison d'une urbanisation recentrée, d'une réserve foncière conditionnée, et d'une valorisation des tissus existants par densification qualitative permet au PLUi-H de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience : réduction de moitié de l'artificialisation 2011–2021 / 2021–2031, et convergence vers le ZAN à horizon 2050.

8. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Afin de rendre opérationnel le futur PLUi-H et mettre en œuvre les orientations du PADD, la communauté de communes a eu recours à des prescriptions graphiques complémentaires au règlement des zones et secteurs.

Pour chaque prescription graphique, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante : 


Consommation d'espace


Milieux naturels et biodiversité


Eau


Patrimoine bâti


Paysage


Air, climat, énergie


Nuisances


Risques


Déchets


Santé humaine

Ces dispositions définissent les prescriptions spécifiques à des usages des sols ou des possibilités spécifiques

Les changements de destination autorisé sous conditions (en zones A et N) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre du règlement graphique du PLUi-H, la prescription spécifique « changement de destination autorisé sous condition », apposée sur certaines constructions situées en zones A et N, vise à permettre la réutilisation encadrée de bâtiments existants, dans le strict respect des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. L'article L.151-11 permet au règlement du PLUi-H d'identifier des secteurs dans lesquels les changements de destination peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les fonctions de la zone considérée, y compris en zone A ou N. Cette faculté dérogatoire offre une souplesse réglementaire pour prendre en compte l'existant et prévenir la dégradation du patrimoine bâti non utilisé, tout en assurant un encadrement des nouvelles affectations autorisées.

La mise en œuvre de cette prescription poursuit plusieurs objectifs réglementaires et d'aménagement :

- valoriser le bâti existant situé en secteur agricole ou naturel sans induire de nouvelle artificialisation ;
- éviter la vacance ou la ruine de constructions anciennes, souvent bien intégrées dans le paysage rural ;
- autoriser des usages compatibles avec les fonctions principales des zones A et N, dans une logique de sobriété foncière ;

préserver l'activité agricole et la qualité paysagère du site, en posant des conditions strictes de compatibilité d'usage et de maintien de la vocation initiale du lieu

La prescription est délimitée sur le règlement graphique. Elle concerne exclusivement des bâtiments existants, qui présentent un intérêt particulier de réutilisation au regard de leur gabarit, de leur intégration paysagère et de leur absence d'enjeux environnementaux ou agricoles majeurs.

Le PLUi-H recense un bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : CH1 – 181A et 181B route Nationale à Niedernai (parcelles 15-22, 23, 32, 36, 45). L'autorisation de changement de destination est subordonnée à plusieurs conditions cumulatives :



Changement de destination- CH1- commune de Niedernai

Localisation du bâtiment	Identifiant au règlement graphique	Destinations / sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination* du bâtiment*
Niedernai - 181A et 181B route Nationale (section 15 parcelles n°22, 23, 32, 36, 45)	CH1	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Industrie Entrepôt Exploitation agricole

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le changement de destination prévu permet la valorisation du patrimoine bâti existant sur le territoire. Il s'agit de la réhabilitation d'un bâti existant, pour lequel l'extension doit être mesurée, réduisant donc la nécessité de consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols.

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale identifié au titre l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

La prescription graphique « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », instaurée dans les zones urbaines mixtes du PLUi-H, s'appuie sur l'article L.151-16 du code de l'urbanisme en vigueur en 2025. Cet article permet au règlement du PLUi-H de « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif».

La mise en œuvre de cette prescription vise à répondre à plusieurs objectifs majeurs d'aménagement, cohérents avec les orientations du PADD et la stratégie territoriale du document :

- maintenir une offre de commerces et de services de proximité, essentielle à la vie quotidienne des habitants et à l'attractivité des centralités urbaines ;

- préserver la vitalité des centres-villes et centres-bourgs, menacée par la vacance commerciale ou la banalisation des rez-de-chaussée ;

favoriser une mixité fonctionnelle et une animation des espaces publics, notamment dans les secteurs marqués par une vocation résidentielle dominante ;

encadrer les mutations des locaux commerciaux afin d'éviter leur transformation irréversible en logements ou bureaux, souvent moins propices à la vie de rue.

La prescription s'applique dans des secteurs finement délimités au règlement graphique, le long de linéaires continus ayant une façade sur voie, au sein de centralités structurantes ou de polarités en renouvellement. Elle repose sur un principe de différenciation entre constructions nouvelles et constructions existantes.

Dans les constructions nouvelles : Les rez-de-chaussée situés sur les linéaires identifiés doivent obligatoirement être affectés à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes, à savoir activités artisanales et commerciales de détail, de services, de restauration, des hôtels. Y sont également autorisés les équipements d'intérêt public ou collectif. Ce principe garantit une continuité d'usage actif en interface avec l'espace public, évitant la création de linéaires aveugles ou inactifs au rez-de-chaussée.

Dans les constructions existantes : les locaux déjà affectés à ces usages ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination contraires avec les types d'activités autorisés, durant une période de trois années suivant la cessation d'activité. Cette disposition vise à préserver la possibilité de remise en activité commerciale ou artisanale et à lutter contre la vacance commerciale pérenne. Les alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas aux parties communes des immeubles (halls d'entrée, locaux techniques, locaux vélos, locaux de gardiennage), indispensables à leur fonctionnement.

Cette prescription est strictement conforme à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Elle respecte les critères suivants : limitation à des linéaires clairement identifiés sur les documents graphiques ; définition précise des destinations autorisées ; prise en compte des situations existantes et application proportionnée dans le temps (3 ans) ; protection des fonctions techniques des immeubles. Elle contribue en outre à la réalisation des objectifs de sobriété foncière et de centralité du SRADDET Grand Est et du SCoT du Piémont des Vosges, notamment en favorisant la densification fonctionnelle des centralités existantes.

Cette prescription a pour objectif de préserver les rez-de-chaussée de l'espace public à destination artisanale et commerciale. Ainsi, elle maintien des activités dans les centres, participant à une bonne qualité paysagère des espaces urbains. De plus, les communes concernées sont celles d'Obernai, de Meistratzheim et de Krautergersheim, où les commerces sont déjà présents et à proximité des habitants. Ceci permet de réduire les déplacements véhiculés et les émissions polluantes qui y sont associées.

Bande de recul - Ligne d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme

La prescription graphique intitulée « bande de recul – ligne d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques » identifiée au règlement graphique du PLUi-H s'appuie sur les dispositions de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme. Cet article autorise le règlement du PLUi-H à « définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions».

Cette prescription vise à assurer un recul minimal des constructions vis-à-vis des voies et des emprises publiques, dans un double objectif :

- préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de l'entrée ou des abords des communes, en garantissant une continuité d'espaces libres ou végétalisés ;
- éviter l'effet de surdensité ou de cohabitation directe entre les bâtiments et l'espace public, notamment dans les secteurs marqués par une voirie étroite, une forte sensibilité paysagère, ou des formes urbaines peu compatibles avec l'alignement direct.

Cette règle contribue également à prévenir les conflits d'usages liés à la cohabitation entre espace privé et espace public (visibilité, sécurité des circulations, débords de toiture, traitement des clôtures...).

En ce qui concerne la portée de la règle, la prescription interdit l'implantation de toute construction ou installation nouvelle dans l'emprise identifiée comme « bande de recul », sauf dans trois cas dérogatoires strictement définis :

-les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, si elles sont situées tout ou partie dans la bande de recul;

- les constructions établies en second rang, situées à l'arrière d'un bâtiment existant. Ce cas concerne les constructions derrière un bâtiment et n'ayant donc pas de façade sur voie et s'inscrivant dans le tissu en profondeur ;
- les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles répondent à un besoin identifié et ne compromettent pas les objectifs initiaux de la prescription (continuité paysagère, sécurité).

Les bandes de recul ont été géographiquement délimitées au cas par cas, sur la base des éléments suivants :

- l'analyse du tissu urbain existant (parcellaire, formes bâties, alignement ou recul des façades) ;
- la largeur des voies et la capacité à accueillir du bâti en frontal sans dégrader les conditions d'usage ou l'ambiance paysagère ;
- la volonté de préserver ou requalifier des franges d'urbanisation sensibles (notamment en entrée de commune, aux abords de voies départementales, ou en secteurs en pente).

Cette approche fine garantit une cohérence morphologique et paysagère avec les caractéristiques propres à chaque secteur.

Bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.151-17 du code de l'urbanisme, un PLU peut « déterminer des règles concernant l'implantation des constructions, en fonction des caractéristiques des terrains ou de leur environnement », notamment pour des raisons environnementales. La prescription « bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques » s'appuie sur ce fondement pour interdire toute construction ou installation susceptible de porter atteinte à la continuité écologique des milieux humides et aquatiques, à la fonction de corridor biologique exercée par les berges de cours d'eau (trame bleue), à la qualité des ripisylves, au fonctionnement hydrologique et morphologique des cours d'eau naturels. Cette prescription est également compatible vec les objectifs du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, qui impose aux documents d'urbanisme locaux de préserver les continuités écologiques et de limiter l'artificialisation des berges.

Le PLUi-H a choisi de délimiter une bande d'inconstructibilité autour des corridors écologiques aquatiques afin d'éviter la fragmentation écologique des milieux aquatiques et humides, préserver les ripisylves (végétation rivulaire) indispensables à l'ombre, à la stabilisation des berges et à la biodiversité, prévenir les risques d'inondation et d'érosion, en maintenant des zones tampons végétalisées, réduire les impacts paysagers et visuels des constructions en fond de vallée ou en bord de cours d'eau. La règle, rappelée au règlement écrit prévoit que toutes les constructions nouvelles et installations sont interdites dans ces bandes, à l'exception des cas suivants : extensions mesurées des constructions existantes si le site est déjà urbanisé et si la ripisylve est préservée, installations ou aménagements d'intérêt général (ex : passerelles), travaux liés à la restauration écologique ou à la prévention des inondations, sous conditions. Cette prescription traduit les objectifs environnementaux du PADD, notamment, préserver les ressources naturelles et la biodiversité, assurer la résilience du territoire face au changement climatique, organiser un développement maîtrisé évitant les risques naturels. Elle est également compatible aux orientations du DOO du SCoT du Piémont des Vosges, qui impose la protection des corridors écologiques aquatiques, dans le cadre de la trame verte et bleue régionale.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions liées à cette bande de recul ont des incidences positives sur le paysage et le patrimoine bâti. En effet, situés en entrée de ville ou en alignement des espaces urbanisés, elle a pour objectif de maintenir une morphologie urbain et architecturale typique. De plus, elle a des incidences positives sur la santé et le cadre de vie puisqu'elle a également pour but la sécurisation des voies.

Prescriptions relatives aux sites et sols pollués identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

La délimitation des zones de vigilance pour la qualité des sols est fondée sur l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, qui autorise les PLU à : « identifier, dans le règlement graphique, des secteurs à risques naturels ou technologiques, ou encore liés à la pollution des sols, dans lesquels des mesures particulières d'aménagement, de construction ou d'usage du sol doivent être respectées ». Cette prescription vise à garantir la compatibilité sanitaire et environnementale des projets d'aménagement ou de construction en présence de pollutions des sols résiduelles ou avérées, conformément au principe de précaution et au principe de gestion des usages issus du Code de l'environnement.

L'identification graphique de ces zones poursuit plusieurs objectifs : prévenir les risques sanitaires liés aux pollutions des sols par des usages inadaptés, éviter les changements de destination ou nouvelles constructions sensibles en l'absence de diagnostics environnementaux, encourager la reconversion des friches polluées dans le respect des normes sanitaires.

Le règlement du PLUi-H prévoit que, dans ces zones :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements de destination, les équipements publics accueillant des populations sensibles, ainsi que toute action modifiant l'état du sol (remise en cause du confinement, forage, infiltration d'eaux pluviales) sont interdits, sauf si une étude démontre leur innocuité ou propose des mesures de gestion adaptées

- Les canalisations d'eau potable doivent être soit écartées des zones polluées, soit isolées par des dispositifs techniques appropriés (caniveau béton, matériau anti-contaminant). Ces restrictions permettent une approche différenciée par secteur selon la nature des polluants et les usages projetés, sans empêcher a priori toute reconversion, sous réserve de mesures adaptées.

Cette prescription est cohérente avec les objectifs du PADD du PLUi-H, qui promeut un urbanisme résilient, limitant les risques sanitaires, et valorise la reconversion des friches urbaines.Elle s'inscrit aussi dans les préconisations du DOO du SCoT du Piémont des Vosges, qui demande aux PLU d'identifier les secteurs à contraintes environnementales particulières, notamment les sites pollués.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces dispositions permettent de réduire l'exposition des habitants aux pollutions présentes dans le sol et qui seraient relâchées dans l'air lors des constructions. Elles préservent également la ressource en eau potable. Les restrictions d'usage supplémentaires (sur les sites BASIAS) viennent réaffirmer ces règles, particulièrement pour la végétation, les destinations des bâtiments et la qualité de l'eau.

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41du Code de l'Urbanisme

Ces dispositions accompagnent la réalisation de projets, notamment des projets d'intérêt généraux.

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi-H permettent à la Communauté de Communes du Pays de Saint Odile de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière.

A l'échelle du territoire intercommunal, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par la la Communauté de Communes du Pays de Saint Odile mais aussi et surtout par les communes qui ont été traduits dans le document graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

Il y a 103 emplacements réservés délimités sur le territoire, sur une surface approximative de 29 ha, aux destinations suivantes :

> Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques : 6.9 ha

> Emplacement réservé aux installations d'intérêt général et équipements publics : 4.2 ha

> Emplacement réservé aux installations d'intérêt général : 3.6 ha

> Emplacement réservé aux ouvrages publics : 6.6 ha

> Emplacement réservé aux voies publiques : 6.4 ha

> Emplacement réservé logement social/mixité sociale : 0.9 ha

La mise en place d'emplacements réservés poursuit plusieurs finalités :

- garantir la faisabilité foncière d'opérations d'intérêt général, qu'il s'agisse d'équipements publics, de voiries nouvelles, d'élargissements ou de continuités piétonnes, cyclables ou paysagères ;

- préserver les emprises nécessaires aux futures opérations, en interdisant les occupations ou constructions qui pourraient compromettre leur réalisation.

Les emplacements réservés visent ainsi à traduire dans le document opposable aux autorisations d'urbanisme les intentions de programmation publique figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le PADD ou les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET...).

En ce qui concerne le contenu et la portée de la prescription, chaque emplacement réservé est identifié par un code et délimité précisément sur le règlement graphique. Il est assorti d'un objet (nature de l'opération projetée) et d'un bénéficiaire (collectivité ou personne morale de droit public susceptible de porter le projet). Les natures d'affectation peuvent être :

- a création ou l'élargissement de voiries ou d'accès publics ;

- la création de chemins doux, liaisons vertes ou continuités écologiques ;

- l'implantation d'équipements publics (établissement scolaire, salle polyvalente, infrastructure sportive ou culturelle, services techniques…) ;

la réalisation d'espaces verts ou de places publiques ;

- les projets de logements sociaux;

- la préservation d'emprises stratégiques pour la trame urbaine ou écologique.

Conformément à la disposition du règlement du PLUi-H, «« Les opérations inscrites en emplacement réservé sont autorisées quelle que soit la zone, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une autre prescription graphique» Cette primauté vise à assurer la réalisation effective des projets d'intérêt général.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les emplacements réservés ont des incidences négatives et positives sur l'environnement.

Les emplacements réservés aux espaces verts/continuités écologiques ont des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité par la plantation de haies et la création d'espaces verts. De plus, cela permet un effet rafraîchissant dans les espaces urbains, une amélioration de la qualité de l'air et un maintien du paysage.

Les emplacements réservés au logement social ont des incidences positives sur la qualité de vie, facilitant l'accès au logement.

Parmi les autres emplacements réservés, plusieurs ont des incidences positives sur la santé et la qualité de l'air, en créant des liaisons douces, pistes cyclables et réduisant le besoin de la voiture. Les élargissements des voies sont positives pour la santé des habitants, mais concourent à l'artificialisation des sols.

Un emplacement prévoit l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking de la gare, augmentant la production d'énergies renouvelables sur le territoire.

Prescriptions relatives à la mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile, valant également programme local de l'habitat, traduit de manière opérationnelle les objectifs de mixité sociale, d'équilibre territorial et de réponse aux besoins en logement aidé affirmés : dans le PADD qui vise à « diversifier le parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins » et à « accompagner l'attractivité résidentielle ». Dans le SCoT du Piémont des Vosges, notamment dans son objectif n°1 du DOO, qui exige de « diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale » tout en imposant aux documents d'urbanisme locaux de mobiliser l'ensemble des outils à leur disposition. Pour rappel, le document supra communal fixe bien un objectif chiffré de logements aidés à produire : «Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme visent à la réalisation d'un objectif d'environ 1/4 de logements sous forme de logements aidés. Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte». Face à une tension croissante sur le marché immobilier local (raréfaction foncière, hausse des prix, déficit en logements aidés), l'intercommunalité a fait le choix d'un parti pris volontariste, systémique et sécurisé, mobilisant l'ensemble des outils offerts par le code de l'urbanisme.

Face à une tension croissante sur le marché immobilier local (raréfaction foncière, hausse des prix, déficit en logements aidés), les élus ont fait le choix d'un parti pris volontariste, systémique et sécurisé, mobilisant l'ensemble des outils offerts par le code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale. cette disposition permet de renforcer l'offre de logements aidés dans les secteurs où leur présence est jugée nécessaire, pour contribuer à l'équilibre social des territoires et éviter les phénomènes de ségrégation spatiale.

Dans ce cadre, le règlement du présent PLUi-H identifie, au sein du règlement graphique, des secteurs délimités par le symbole «SMSX», correspondant à des « secteurs de mixité sociale » au nombre de 20. Cette prescription graphique est traduite par l'application d'un régime spécifique aux opérations de logements au sein de ces secteurs. Les secteurs SMS sont localisés exclusivement dans des zones U et AU , conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans des secteurs déjà urbanisés ou destinés à l'être à court ou moyen terme, afin d'assurer la faisabilité et la cohérence de l'objectif de mixité sociale. Ces secteurs ont été définis sur la base d'une analyse croisée : du diagnostic de l'offre en logements aidés par commune (part des résidences principales locatives sociales par rapport au parc total), de la capacité de production de logements à moyen terme (zonages u ou au à vocation résidentielle), des objectifs d'accueil de population définis par le projet d'aménagement et de développement durables, des enjeux identifiés dans le volet habitat du programme local de l'habitat (volet H du PLUi).

En application du règlement écrit, dans chaque secteur SMS, les programmes créant des logements (hors logements de fonction et hébergements temporaires) doivent intégrer un pourcentage minimum de logements aidés. Ce taux varie selon les communes et secteurs, en fonction du niveau d'offre existante et des objectifs fixés à l'échelle intercommunale, comme précisé dans le tableau annexé à la prescription. Ces taux s'échelonnent entre 25 % et 100 %, avec des seuils de déclenchement exprimés en nombre de logements produits ou par programme. Cette différenciation fine permet d'adapter la règle à la diversité des contextes locaux, conformément au principe de proportionnalité.

Ces dispositions s'inscrivent pleinement dans les objectifs du PADD du PLUI-H, qui prévoit de renforcer l'inclusivité résidentielle des centralités, de corriger les déséquilibres dans la répartition de l'offre de logements sociaux, et de soutenir la production de logements accessibles à toutes les catégories de ménages. Ces mesures ont été élaborées en concertation avec les communes concernées, avec une attention particulière portée à la soutenabilité économique des programmes. Son objectif est non seulement réglementaire mais aussi opérationnel, dans la perspective d'un urbanisme partenarial équilibré

Les seuils définis dans cette prescriptions a des incidences positives sur la qualité de vie des habitants en rendant l'accès aux logements plus simple et accessible à tous.

Outre les servitudes de mixité sociale en zone U et AU, d'autres dispositions règlementaires mettent en oeuvre cet objectif de miité sociale. En effet, pour les opérations situées en zones urbaines mixtes (UA, UB, UC), une obligation réglementaire est posée à l'article 3.1 du règlement : « Toute opération créant plus de 700 m² de surface de plancher* doit intégrer au moins 25 % de logements aidés, représentant 25 % de la surface de plancher créée. ». Cette obligation vise à garantir une intégration de l'offre sociale dans les opérations denses, là où la mixité sociale est un enjeu fort; Elle s'applique à l'ensemble de l'unité foncière ou du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble. En dehors des secteurs SMS, les zones AU restent encadrées par les OAP thématiques ou sectorielles, qui prévoient des principes de mixité fonctionnelle et sociale. De plus, la création d'emplacements réservés dans le PLUi-H s'appuie sur l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, qui permet au règlement de délimiter :« [...] des emplacements réservés en vue de la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. » Cet article autorise la réservation de foncier pour tout usage reconnu d'intérêt général. Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi-H pour accueillir, partiellement ou exclusivement, du logement social ont pour finalité de garantir la disponibilité foncière nécessaire à la production de logements locatifs aidés dans les communes déficitaires ou dans les secteurs de développement ; contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale, en complément des règles du règlement écrit et du règlement graphique (secteurs SMS, dispositions littérales, OAP) ; maîtriser le processus d'urbanisation, en réservant des emprises dédiées à l'accueil de programmes à vocation sociale ou mixte.

L'esnemble des dispositions règlementaires retenues permettent de répartir équitablement les obligations de mixité sur l'ensemble du territoire intercommunal, en évitant les effets de concentration ; articuler la programmation sociale aux capacités d'aménagement et d'accueil, dans un souci de faisabilité opérationnelle ; répondre aux objectifs du vlet H du PLUi tout en respectant les principes d'égalité, de sécurité juridique et de proportionnalité.

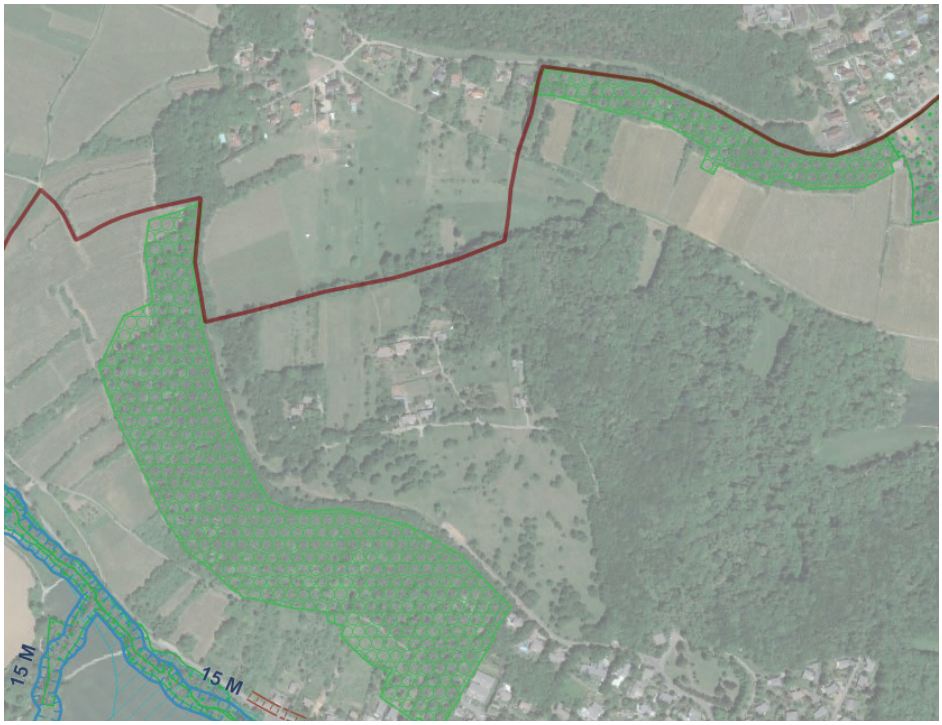
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les règles définies en faveur de la mixité sociale ont des incidences positives sur la qualité de vie des habitants en rendant l'accès aux logements plus simple et accessible à tous.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L. 113-12 du code de l'urbanisme

L'élaboration du PLUi-H a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. La prescription graphique « espace boisé classé » s'appuie sur les articles L.113-1 à L.113-3 du code de l'urbanisme, qui permettent à un PLUi-H d'identifier et de protéger par classement des bois, forêts et parcs existants ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, et dont la conservation, la protection ou la création présente un intérêt, notamment écologique, paysager ou d'usage.Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». Au regard des autres dispositions précédemment présentées, le choix a été fait de protéger les espaces boisés remarquables concourant à la mise en valeur des grands ensembles bâtis patrimoniaux. Afin de préserver ces boisements remarquables, le les dispositions règlementaires retenues entraînent des effets juridiques contraignants, parmi lesquels : l'interdiction de toute affectation ou occupation du sol susceptible de compromettre la préservation du boisement (article L.113-2) ; le rejet de plein droit de toute autorisation de défrichement, en application du code forestier (article L.113-2, alinéa 2) ; soumettre à déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres (article L.113-2).

Deux espaces boisés classés ont été inscrits sur le document graphique (commune de Obernai), pour une superficie totale de 18.55 ha environ.



Espaces boisés classés- commune de Obernai

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les espaces boisés classés délimités se situent dans un réservoir de biodiversité, et à proximité de zones agricoles, au Nord d'Obernai. Les dispositions associées permettent une protection renforcée, empêchant le défrichage et l'exploitation forestière de ces espaces, ayant des incidences positives sur les milieux forestiers et la biodiversité qu'elle accueille.

Les éléments paysagers et environnementaux à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme autorise le PLU à « identifier et protéger des éléments de paysage ou milieux naturels » en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement durable (PADD). Ces protections peuvent viser des continuités écologiques, des arbres isolés ou groupes arborés, des zones humides, ou tout élément participant à la qualité paysagère ou environnementale du territoire.

Les dispositions du PLUi-H s'inscrivent pleinement dans ce cadre, en intégrant trois types de protections graphiques :

1) éléments de paysage à motif écologique,

2) arbres remarquables,

3) zones humides.

Les dispositions règlementaires définies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est pleinement cohérente avec les orientations environnementales du PADD du PLUi-H (préservation de la trame verte et bleue, adaptation au changement climatique, limitation de l'artificialisation), ainsiq que le DOO du SCoT du Piémont des Vosges, qui impose l'identification et la préservation des éléments naturels supports de biodiversité et de paysages.

Éléments de paysage participant aux continuités écologiques :

Extrait du règlement :

1. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Elément de paysage identifié pour motif écologique», l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, …), aux infrastructures, constructions*, ouvrages techniques et installations* concourant aux missions du service public, aux cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau*, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée. Dans tous les autres cas, la coupe et l'abattage d'arbre(s) est soumis à déclaration préalable.

2. Dans ces secteurs, sont interdites les nouvelles constructions* et installations*, ainsi que l'extension des constructions existantes*. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations prévues en emplacement réservé.

Ces éléments sont identifiés comme supports de continuités écologiques, en articulation avec la trame verte et bleue, les ripisylves, les haies bocagères, les lisières forestières ou les boisements linéaires. Les objectifs poursuivis sont de préserver les corridors écologiques terrestres, garantir la reproduction et le déplacement des espèces locales, maintenir des fonctions paysagères structurantes et identitaires, éviter la banalisation ou l'artificialisation de linéaires écologiques ou boisés.

Les zones humides

1. Dans ces secteurs, sont interdits toute modification du terrain naturel, tous déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol, dépôts divers (y compris terre), assèchement et création de plans d'eau, ou toute intervention portant atteinte au fonctionnement écologique des milieux, à l'exception :

- Des aménagements, installations ou constructions concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, incluant les cheminements et aménagements liés aux mobilités douces,
- Des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels,
- Des aménagements liés à la protection, la gestion, la valorisation ou l'ouverture au public de ces espaces, à conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, incluant les cheminements doux (piétons, cycles, équestres) réalisés en matériaux perméables et non polluants et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

2. Dans le cas d'aménagements, installations ou constructions listées ci-dessus, le projet devra favoriser la solution et l'implantation de moindre impact environnemental au sein de l'unité foncière*. Cette application de la séquence éviter-réduire devra être dûment justifiée par le pétitionnaire.

La prescription graphique « zones humides » trouve son fondement à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise les PLU à identifier et à protéger les éléments de paysage ou milieux naturels dont la conservation présente un intérêt particulier. Elle est également en cohérence avec l'article L.211-1 du code de l'environnement, qui consacre le principe de préservation des zones humides au titre de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, et avec les prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, qui impose aux documents d'urbanisme d'éviter l'artificialisation de ces milieu Les objectifs poursuivis sont de garantir la fonctionnalité hydrologique et écologique de ces milieux, prévenir les impacts des aménagements (assèchement, remblais, pollution), sécuriser les projets soumis au régime de la loi sur l'eau. En matière d'articulation avec la loi sur l'eau, cette prescription anticipe les régimes d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau (article R.214-1 du code de l'environnement), en fonction de la surface impactée par les projets. Elle permet donc, de rendre visible la contrainte réglementaire dans les documents d'urbanisme.

Ces dispositions règlementaires visent à protéger les zones humides effectives identifiées par l'inventaire des zones humides de la Communauté de Communes (réalisé par l'atelier CLIMAX, 2025) et mettre en œuvre les objectifs de préservation détaillés dans le plan d'actions. Ces dispositions sont également articulées avec les OAP environnementales (secteurs OAP et OAP thématique Trame Verte et Bleue), qui renforcent la trame verte et bleue, les emplacements réservés pour la restauration écologique (ripisylves, noues, etc.), les prescriptions relatives aux corridors aquatiques, avec lesquels elle est souvent conjointe. Elles participent ainsi de la cohérence écologique du territoire, en évitant les ruptures de continuité fonctionnelle.

De manière générale, cette prescription a pour objectif de préparer le territoire aux impacts du changement climatique, en protégeant et pérennisant la ressource en eau (sur un plan quantitatif et qualitatif), en limitant l'évolution des risques naturels (zones d'expansion des crues, infiltration des eaux de pluies). Enfin, la capacité de séquestration de carbone des zones humides est particulièrement importante pour l'atténuation du changement climatique. Toutefois, il est précisé que les dispositions d'inconstructibilité dans les zones humides peuvent faire l'objet d'adaptations pour certains secteurs, dès lors que ceux-ci sont situés en zone U ou AU, ou qu'ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Dans ces cas spécifiques, les projets d'aménagement restent autorisés à condition qu'ils soient encadrés par des dispositifs stricts de maîtrise de l'urbanisation et qu'ils intègrent, dès leur conception, des mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation des impacts environnementaux. Cette souplesse encadrée vise à concilier le développement urbain planifié avec les objectifs de protection des milieux humides, en assurant une articulation cohérente avec la planification environnementale et le régime de la loi sur l'eau.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions édictées pour ces prescriptions graphiques concourent à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité. En effet, la protection de haies, zones humides, et boisements reliant les divers réservoirs de biodiversité, permet de maintenir les continuités écologiques et la faune. La bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau aurre la préservation des berges et des ripisylves avec deux incidences positives : le maintien des ripisylves assure le bon déplacement des espèces aquatiques et semi-aquatiques et le recul de l'urbanisation conserve les capacités d'infiltration et réduit le risque d'inondations par débordement de crues.

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La présente prescription graphique est fondée sur l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui autorise le plan local d'urbanisme à « délimiter des secteurs dans lesquels la démolition ou la modification de constructions, ouvrages, espaces ou plantations présentant un intérêt patrimonial ou paysager est subordonnée à des conditions destinées à assurer leur préservation». Cette disposition permet de protéger, par le biais du règlement, des éléments bâtis ou végétaux identifiés pour leur valeur patrimoniale, architecturale, urbaine ou paysagère, sans qu'ils soient nécessairement protégés au titre du code du patrimoine. Le règlement du PLUi-H distingue donc les éléments d'intérêt paysager bâtis et non bâtis (jardins et epaces non bâtis à préserver). La mise en œuvre de cette prescription vise à préserver le patrimoine bâti non protégé par l'État (églises, lavoirs, murs, bâtiments agricoles vernaculaires... ;valoriser les structures urbaines ou paysagères locales, constituant l'identité des villages et centres anciens ;encadrer les interventions sur les éléments remarquables, en imposant des obligations de conservation, de restauration ou de traitement respectueux ; éviter la banalisation architecturale ou la perte de repères paysagers dans les secteurs sensibles.

Chaque élément est géographiquement localisé dans le règlement graphique et décrit en tant que de besoin dans une annexe descriptive.

Ces mesures participent à l'objectif du PADD du PLUi-H visant à :

- renforcer l'attractivité des centres-bourgs ;
- préserver les éléments bâtis et paysagers témoins de l'histoire locale ;
- favoriser une identité territoriale fondée sur la qualité des formes urbaines.

Elles répondent également à l'objectif du DOO du SCoT du Piémont des Vosges, qui prescrit aux PLU d'identifier et protéger les éléments de paysage caractéristiques des villages, les structures bâties et les formes urbaines à valeur patrimoniale.

Jardin urbain et espace non bâti à préserver :

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi-H peut identifier, au sein du document graphique, des éléments bâtis ou non bâtis dont la protection ou la mise en valeur présente un intérêt patrimonial, architectural, urbain ou paysager. À ce titre, la prescription graphique « jardin urbain et espace non bâti à préserver » constitue un outil réglementaire majeur de reconnaissance et de protection de fragments d'espace ouverts présentant un rôle structurant dans la qualité paysagère des tissus urbains, en particulier dans les secteurs denses ou en mutation. Les espaces identifiés dans cette prescription participent à la composition d'ensemble de l'espace urbain : ils offrent des respirations végétales, assurent une continuité avec des espaces privés ou publics avoisinants, renforcent le maillage écologique local et participent à la préservation du cadre de vie des habitants. ils présentent, dans plusieurs cas, une valeur historique en tant que jardins associés à des constructions patrimoniales ou en lien avec la trame urbaine ancienne.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions relatives à cette prescriptions a des incidences positives sur le paysage, préservant des éléments patrimoniaux (comme les douves), dont particulièrement les éléments combinant patrimoine paysager et espaces verts dans les milieux urbains. Les règles s'inscrivent dans une démarche Éviter-Réduire-Compenser, à l'aide de mesures compensatoires pour les arbres, et des mesures de réduction pour l'autorisation d'aménagements légers, à faible impact sur ces sites.

la règle associée interdit toute construction ou installation nouvelle, ainsi que l'extension de constructions existantes au sein de ces périmètres, en cohérence avec l'objectif de préservation. Néanmoins, une souplesse réglementaire est introduite pour permettre certains aménagements légers (cheminements, gloriettes, cabanons) dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation paysagère des lieux et ne compromettent pas leur qualité environnementale. Ces aménagements sont strictement encadrés et ne peuvent concerner qu'une part réduite de la surface (20 % maximum), afin de garantir la vocation de jardin de ces entités et d'éviter toute banalisation. La disposition qui impose le remplacement de tout arbre supprimé permet de maintenir la densité végétale à long terme et s'inscrit pleinement dans les objectifs de résilience climatique, de lutte contre les îlots de chaleur urbains et de maintien de la biodiversité, en cohérence avec les engagements du territoire traduits dans le PADD (axe 3- préservation des paysages et des patrimoines) et dans le DOO du SCoT du Piémont des Vosges.

La qualification des périmètres s'est fondée sur un inventaire détaillé des jardins et espaces ouverts d'intérêt localisés en zone urbaine, réalisés à l'échelle parcellaire à partir d'une analyse multicritère intégrant les composantes végétales, paysagères, morphologiques et sociales des lieux. cette approche garantit la proportionnalité de la prescription.

Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme sont de quatre natures :

- Bâtiment ou édifice remarquable, identifiant des constructions et éventuellement leurs annexes, portails d'accès et clôtures lorsque ceux-ci présentent un intérêt patrimonial ou historique,
- Éléments de petit patrimoine remarquable, identifiant notamment des calvaires, puits, lavoirs, mobiliers ;
- Secteur d'intérêt urbain et paysager ;
- Mur de soutènement, mur et clôture, identifiant spécifiquement des enceintes fortifiées de certaines communes, des murs, murets et clôtures* patrimoniaux (porches*, etc.).

*Dispositions générales

1. Tous travaux d'aménagement touchant à un élément bâti identifié au titre du L151-19 sont soumis à autorisation préalable.
2. Toute démolition partielle ou totale touchant à un élément bâti identifié au titre du L151-19 est soumise à autorisation préalable (permis de démolir).

Bâtiment ou édifice remarquable :

Ce sont des constructions repérées individuellement (et leurs annexes, clôtures, portails le cas échéant) en raison de leur intérêt historique, architectural, ou paysager. Ils font l'objet de mesures spécifiques : interdiction de démolition, sauf cas justifiés de sécurité ou d'intérêt général ; encadrement précis des travaux de restauration, respectant la modénature, les matériaux, les teintes et les volumes d'origine ; obligation de rétablir les caractéristiques authentiques du bâtiment lorsque cela est techniquement possible.

Elément de petit patrimoine remarquable :

Il s'agit de calvaires, fontaines, lavoirs, puits, bornes et autre patrimoine vernaculaire local. La règle impose une conservation en l'état ou une restauration fidèle à l'aspect d'origine ; la possibilité de déplacement si des impératifs de sécurité le justifient, dans le respect de leur intégration paysagère.

Secteur d'intérêt urbain et paysager

Ce sont des périmètres homogènes en termes de morphologie urbaine (cœurs de village, ensembles bâtis patrimoniaux). Ils font l'objet d'une règle imposant la compatibilité des nouvelles constructions ou extensions avec les formes, hauteurs, matériaux, ouvertures et rythmes des bâtiments existants ;autorisant une architecture contemporaine de qualité si elle respecte les codes locaux et vise la mise en valeur du site ; excluant toutefois les édifices déjà repérés comme « bâtiments remarquables » du champ de cette souplesse

Mur de soutènement, mur et clôture à préserver

Ces éléments linéaires sont souvent supports de l'identité paysagère ou défensive des villages. Ils doivent être conservés dans leur intégrité, faire l'objet de travaux limités, être réalisés dans des matériaux et modes constructifs identiques à l'existant , maintenir la lisibilité du patrimoine (limitation des percements, traitement des obturations...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les règles définies pour ces sites concourent pleinement à la protection et valorisation du patrimoine bâti à l'échelle du territoire. Ces secteurs permettent la préservation du grand patrimoine et des éléments plus localisés et ponctuels (lavoirs, fontaines...).

9. LES JUSTIFICATIONS DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS HABITAT

Conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), toute intercommunalité compétente en matière d'habitat regroupant plus de 30 000 habitants incluant une commune de plus de 10 000 habitants doit se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). La communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, bien qu'en deçà de ces seuils, a choisi de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), au titre de l'article L.151-44 du code de l'urbanisme, afin de porter une stratégie habitat cohérente et mutualisée, en articulation avec son Projet de Territoire, le SCoT du Piémont des Vosges et les schémas départementaux.

Ce choix résulte des fortes tensions identifiées dans le diagnostic habitat intégré au rapport de présentation qui fait état : d'un parc de logements en tension à Obernai, concentrant plus de 65 % des logements de l'intercommunalité ; d'une attractivité résidentielle alimentée par les dynamiques métropolitaines strasbourgeoises ; d'un vieillissement marqué de la population et d'un desserrement des ménages, induisant un besoin structurel de logements plus petits et adaptés ;

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H constitue le volet pré-opérationnel du PLH intercommunal. Il fixe, sur la base du diagnostic et en cohérence avec les orientations du PADD (cf. document du 21 février 2025), les modalités de mise en œuvre de la politique de l'habitat de la CCPO à l'horizon 2040. Il répond aux exigences de l'article R.302-1-3 du CCH en précisant notamment : les modalités de suivi du programme et la mise en place de l'observatoire de l'habitat intercommunal ; les objectifs quantifiés de production et de réhabilitation par typologie de logement (logement social, logement intermédiaire, accession sociale) ; la localisation communale et infra-communale de l'offre nouvelle ; les actions programmées par axe thématique et leur articulation avec les servitudes de mixité sociale prévues à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ; les dispositifs opérationnels, fonciers et partenariaux à mobiliser pour mettre en œuvre les orientations retenues.

Les actions du POA-H, structurées autour de 5 axes opérationnels, traduisent les orientations du PADD, en particulier son axe 2 « accompagner l'attractivité résidentielle », et permettent de répondre aux enjeux suivants :

- assurer une production de logements à la fois diversifiée, soutenable et équitablement répartie sur le territoire (objectif de 25 % de logements aidés dans les opérations nouvelles, décliné dans les fiches 1.2 et 1.4 du POA) ;
- accompagner les parcours résidentiels, en particulier pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages modestes (fiches 2.1 à 2.4) ;
-améliorer l'efficience énergétique et environnementale du parc existant, tout en prenant en compte le bâti patrimonial (axe 3 du POA) ;
-agir sur le foncier pour limiter la spéculation et la vacance (fiche 4.2), et encadrer les meublés de tourisme (fiche 4.3), afin de préserver une offre accessible aux résidents permanents ;
-organiser la gouvernance du PLH et structurer un pilotage opérationnel (axe 5).

L'ensemble de ces actions a été construit à partir :

- d'une analyse détaillée des potentiels de densification, des mutations foncières et des secteurs propices à l'accueil de logements, croisée avec les capacités de desserte en équipements et services (cf. volet foncier du PLUi-H, diagnostic habitat et PADD) ;
- d'objectifs de modération de la consommation foncière, en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et de l'objectif de ZAN à l'horizon 2050 ;

- des objectifs de production définis dans le PADD :

- 2110 logements à horizon 2040 (dont 60% à Obernai et 40% pour les autres communes);

- viser un objectif de 25 % de la production de logements supplémentaires à horizon 2040 sur l'ensemble de la CCPO;

-S'appuyer sur un panel varié d'outils et de dispositifs aidés afin de toucher l'ensemble des publics et situations : offre locative sociale, accession sociale à la propriété, Bail réel solidaire,etc.

Chaque fiche-action précise : le constat technique et l'orientation du PADD qui s'y rattache, les objectifs chiffrés (quand c'est possible), les dispositifs et partenariats mobilisables, le calendrier de mise en œuvre,les porteurs de projet (communes, bailleurs, EPCI, partenaires institutionnels), les indicateurs de suivi (part de logements aidés produits, vacance structurelle, taux de rénovation énergétique…).

Articulation du POA Habitat avec les autres pièces du PLUi-H

Les élus et les techniciens du territoire ainsi que les partenaires de l'habitat de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (État, Département, bailleurs sociaux, EPF d'Alsace, associations et acteurs opérationnels) ont été associés à chaque phase d'élaboration du volet « Habitat » du PLUi-H. Ils ont participé à des entretiens, à plusieurs comités de pilotage rassemblant les personnes publiques associées, à des conférences des maires et à des ateliers thématiques, afin de :

- Partager les constats issus du diagnostic Habitat intégré dans le rapport de présentation, confrontant analyse quantitative et qualitative ;

- Définir les enjeux et les objectifs opérationnels à partir des orientations générales du PADD, notamment sur la modération de la consommation foncière, la préservation des espaces naturels, la diversification de l'offre en logements et l'adaptation du parc existant ;

- Décliner ces enjeux en pistes d'actions concrètes, concertées et programmées dans le temps, en veillant à leur bonne articulation avec les axes déjà identifiés dans le PADD ;

Finaliser la dimension opérationnelle des orientations retenues, notamment en précisant les priorités d'intervention (requalification du parc ancien, soutien aux publics spécifiques, mixité sociale, observatoire, etc...) et en identifiant les financements mobilisables;

Ces échanges ont favorisé une compréhension partagée du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat, et ont consolidé les propositions énoncées. Cette démarche garantit la cohérence du volet Habitat avec l'ensemble des pièces du PLUi-H avec lesquelles il s'articule, en particulier :

- le rapport de présentation, qui expose de façon détaillée le diagnostic territorial (art. L.151-4 du code de l'urbanisme) et l'état initial de l'environnement, conformément aux exigences de l'article L.104-1 du code de l'environnement ;

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD au sein duquel sont définies les orientations générales en matière d'habitat, de préservation de l'environnement, de mobilité et de développement économique ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui reprennent les principes du POA Habitat, sur les secteurs où une action plus détaillée (densification, renouvellement urbain, etc.) est jugée prioritaire pour répondre aux objectifs de mixité sociale et de sobriété foncière ;

- Le règlement, qui traduit dans ses prescriptions écrites et graphiques, lorsque cela s'y prête, les objectifs de mixité sociale (Servitudes de Mixité Sociale), de qualité architecturale (réhabilitation du bâti patrimonial), et les principes de lutte contre l'habitat indigne ou la vacance, conformément à l'article R.151-9 du code de l'urbanisme.

Les principes fondamentaux énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (équilibre entre développement

urbain et ruralité, mixité, sobriété foncière) sont donc respectés et concrètement déclinés.

Un diagnostic habitat approfondi pour définir le PADD et réaliser le POA

Le volet Habitat du PLUi-H a fait l'objet d'un diagnostic spécifique, réalisé dans le cadre plus large du rapport de Présentation. Cette analyse, conformément aux articles L.151-4 et R.151-2 du code de l'urbanisme, a premis de recueillir et croiser l'ensemble des données statistiques disponibles, permettant d'affiner la connaissance du parc de logements, des conditions d'habitat et des dynamiques démographiques (phénomène de desserrement des ménages, évolution des revenus, disparités territoriales, etc.) ; mobiliser les retours d'expérience des bailleurs sociaux, des associations et des élus locaux dans le cadre d'entretiens et d'ateliers, intégrant également l'évaluation du précédent Programme Local de l'Habitat (pour les communes qui en disposaient) ; mettre en évidence les besoins spécifiques liés à la raréfaction du foncier, au vieillissement de la population, à la vacance dans certains cœurs de bourg, et à l'attractivité générée par la proximité de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les enjeux issus du diagnostic ont éclairé la construction du PADD, notamment sur la quantification des logements à produire (environ 2 110 logements à horizon 2040) en tenant compte à la fois du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages ; l'équilibre à trouver entre la densification (enveloppe urbaine) et le développement mesuré de nouvelles zones à urbaniser, dans le respect des articles L.141-3 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la réduction de l'artificialisation des sols ; les priorités en matière de mixité sociale, d'amélioration du parc existant (performance énergétique), de réponses aux publics spécifiques (personnes âgées, jeunes actifs, gens du voyage), en cohérence avec les documents supra-communaux (Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, PDALHPD, lSCoT du Piémont des Vosges etc...); une attractivité démographique liée à la proximité de l'Eurométropole et à la vitalité économique locale,

Ce diagnostic fait état d'un parc de logements marqué par une tension de l'offre, surtout dans le locatif à prix abordable, d'un vieillissement progressif de la population, exigeant un développement de parcours résidentiels adaptés, d'un besoin de diversification de l'offre (logements sociaux, logements intermédiaires, accession maîtrisée, hébergements spécifiques), de la nécessité de mieux mobiliser le foncier disponible tout en luttant contre la vacance et l'habitat dégradé, d'un patrimoine bâti et paysager à préserver et à valoriser, cohérent avec les axes du plan climat-air-énergie territorial (transition énergétique, sobriété foncière).Pour information, en 2022, selon les données INSEE, le territoire recense 6.6% de logements vacants. Un tiers des logements vacants sont de longue durée (plus de 2 ans) et d'avantage présents dans les coeurs de bourg et de ville avec un fort enjeu d'attractivité de ces logements. Les fichiers LOVAC 2025 recensent 363 logements vacants de longue durée.

Ce diagnostic fait également état de l'analyse des données issues de l'ANAH pour la période 2011-2021, qui met en évidence 11 logements indignes recensés sur le territoire intercommunal, représentant 23 occupants. Ces situations concernent principalement cinq communes : Meistratzheim, Obernai, Krautergersheim, Bernardswiller et Niedernai. Les logements concernés sont majoritairement situés dans des immeubles anciens, parfois antérieurs au XXe siècle. Plusieurs opérations de réhabilitation ont bénéficié de financements publics (ANAH, AIC, FART), traduisant l'implication des politiques publiques locales pour la résorption de l'habitat indigne. Ces données confirment la nécessité de maintenir un suivi attentif du parc ancien et de mobiliser les outils de requalification afin de garantir des conditions de logement dignes et sécurisées pour les ménages

En vertu de l'article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation, le programme d'orientations et d'actions doit clarifier les principes arrêtés pour permettre une offre diversifiée répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et de mixité, en veillant à la requalification du parc existant. Les défis propres à la CCPO ont été déclinés en axes d'intervention au sein du POA, et se trouvent parfaitement en phase avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H

Un POA explicitant et traduisant les orientations du PADD

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat constitue l'outil opérationnel du volet Habitat du PLUi. Il précise, pour six années, conformément à l'article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation : les objectifs chiffrés de production, de réhabilitation et de mobilisation du parc de logements par typologie (logements sociaux PLAI-PLUS-PLS, accession sociale, parc privé…) et par commune ; les actions programmées en matière de requalification du bâti (lutte contre l'habitat indigne, amélioration thermique, remédiation à la vacance…), d'orientation des politiques d'attribution de logements sociaux, de soutien à la primo-accession, de gestion de la tension immobilière ou encore de l'offre dédiée à des publics spécifiques (personnes mal-logées, gens du voyage, etc.) ; les modalités de suivi et d'évaluation, en particulier via la mise en place d'un observatoire de l'habitat et l'identification des moyens financiers et humains à mobiliser.

Le POA permet de traduire de façon opérationnelle la stratégie fixée dans le PADD, lequel comporte quatre axes :

- Axe 1 : préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel
- Axe 2 : accompagner l'attractivité résidentielle du territoire
- Axe 3 : conforter le rôle majeur du territoire en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture
- Axe 4 : diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas-carbone

En miroir, pour le volet habitat, le POA adopte cinq axes d'intervention, destinés à couvrir l'intégralité des problématiques repérées. Ces cinq axes structurent les principes d'action et les moyens mobilisables par la CCPO et ses partenaires. Chaque orientation stratégique du PADD trouve une traduction concrète dans le volet Habitat. Ces cinq axes sont les suivants :

1. Conforter le parc de logement pour répondre à l'attractivité du territoire et à la diversité des besoins

Le diagnostic établit que la CCPO fait face à une forte demande de logements, dont une partie émane de primo-accédants et de ménages à ressources intermédiaires. Dans le même temps, la pression foncière rend l'accession difficile, notamment pour les ménages moyens. Les actions développées (conventionnement des logements privés, développement du locatif social, renforcement du parc locatif intermédiaire, soutien à l'accession abordable) sont justifiées par la nécessité de favoriser la mixité sociale (conformément à l'article L.301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) et d'améliorer la rotation dans le parc existant. Dans ce cadre, l'article R.302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation exige également de mentionner les interventions publiques nécessaires (subventions, baux à réhabilitation, garanties d'emprunt), afin d'équilibrer l'offre de logements et d'assurer une qualité durable du bâti.

Par cette articulation entre le POA Habitat et les autres pièces du PLUi-H, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile garantit la cohérence globale de sa stratégie terri En vertu de l'article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation, le programme d'orientations et d'actions doit clarifier les principes arrêtés pour permettre une offre diversifiée répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et de mixité, en veillant à la requalification du parc existant. Les défis propres à la CCPO ont été déclinés en axes d'intervention au sein du POA, et se trouvent parfaitement en phase avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H toriale.

2. Proposer des parcours résidentiels adaptés à la diversité des besoins

La transition démographique, avec un nombre croissant de personnes âgées de plus de 60 ans, implique d'adapter l'offre (maintien à domicile, logement adapté, résidences intergénérationnelles). Les jeunes actifs, familles monoparentales et travailleurs saisonniers figurent également parmi les publics concernés par un déficit d'offre. C'est pourquoi le POA articule les propositions de logements conventionnés (PLAI, PLUS, PLS, PLI) et les opérations de réhabilitation de logements vacants pour conserver un parc à loyers abordables. Conformément à l'article R.302-1-2, il s'agit de répondre à toutes les typologies de ménages, y compris les

populations mal-logées (PDALHPD) et les gens du voyage (SDAHGV), en cohérence avec les missions de service public dévolues à l'échelon intercommunal.

3. Développer un urbanisme sobre et durable

L'enjeu est d'articuler performance énergétique du parc bâti, limitation de l'artificialisation des sols (loi climat et résilience) et respect du patrimoine bâti traditionnel. Les fiches-actions du POA prévoient à cet effet l'accompagnement renforcé des propriétaires dans les travaux d'isolation, la promotion de la rénovation thermique et du recours aux énergies renouvelables (articles L.111-9 et L.111-10 du code de la construction, dispositions du code de l'environnement sur la performance énergétique). L'article L.101-2 du code de l'urbanisme impose de lutter contre l'étalement urbain et de privilégier la sobriété foncière. Les actions de redynamisation des centres-bourgs (requalification du parc ancien, lutte contre la vacance, reconversion d'immeubles) répondent à cet impératif.

4. Mobiliser volontairement le foncier pour répondre aux besoiN

Face à la rareté du foncier disponible et aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le POA intègre une stratégie foncière volontariste (repérage des secteurs à enjeux, promotion du bail réel solidaire, portage foncier éventuel via des EPF). L'article R.302-1-2 prévoit de détailler la localisation de l'offre nouvelle et de mettre en évidence les dispositifs opérationnels (ex. servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, orientation d'aménagement et de programmation). Les dispositions relatives au réemploi des friches et à la densification modérée garantissent la compatibilité avec la vocation agricole de certains secteurs protégés.

5. Développer et consolider la politique de l'habitat

Il s'agit d'assurer le suivi et la gouvernance de la politique habitat à l'échelle intercommunale, en lien avec les acteurs du territoire (bailleurs, promoteurs, communes, État, départements, etc.). Ce cinquième axe s'appuie sur : la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier pour un pilotage plus fin des objectifs, l'animation d'un comité de pilotage dédié, l'évaluation régulière du POA et du PLUi-H (article L.153-27 du Code de l'Urbanisme), les conventions passées avec les bailleurs sociaux, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et Action Logement afin de mutualiser les moyens et coordonner l'ensemble des dispositifs financiers.

Compatibilité avec les documents supra-communautaires

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) fixe un cadre stratégique, notamment sur le développement résidentiel, la préservation des espaces naturels et la maîtrise des déplacements. Le POA y répond en veillant à concentrer la production de logements dans les pôles de centralité, en limitant l'extension urbaine dispersée.Le schéma départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) est intégré au POA. Les fiches-actions détaillent les interventions pour l'accueil de tous les publics en difficulté, la mise à disposition de logements à loyers conventionnés et la création d'hébergements adaptés. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) est également pris en compte, avec la gestion de l'aire d'accueil d'Obernai et la création ou l'adaptation de solutions à l'échelle intercommunale.

Justification de la démarche au regard des exigences environnementales

L'article L.110-1 du code de l'environnement et le principe d'évaluation environnementale du PLUi-H conduisent à une analyse d'impact des mesures préconisées. La limitation de l'artificialisation des sols, la requalification du parc existant, l'isolation thermique et la réhabilitation patrimoniale, couplées à une promotion d'énergies renouvelables et d'équipements sobres (PLAI, PLUS, PLS, bail réel solidaire) font partie intégrante des choix opérationnels justifiés par :

- la nécessité de diminuer les émissions de gaz à effet de serre,

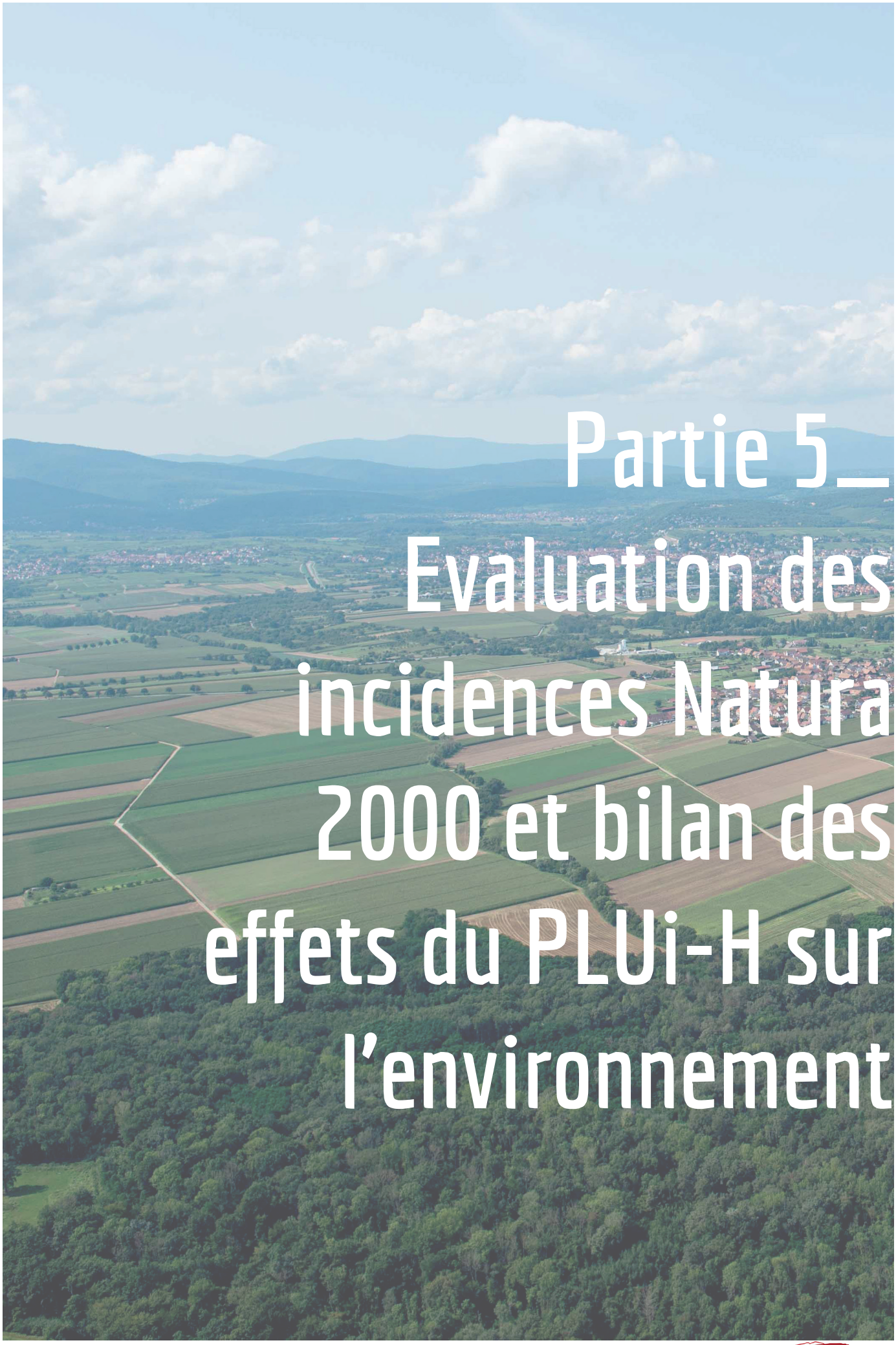
- la protection des milieux naturels,
- l'amélioration du cadre de vie,
- la lutte contre la précarité énergétique

Modalités de suivi et d'évaluation

Conformément à l'article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le suivi du POA, distinct du bilan global du PLUi-H, prévoit : un premier bilan au terme des trois premières années, une évaluation globale à six ans, corrélée avec l'analyse des résultats de l'application du PLUi-H au sens de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

Cette évaluation intégrera notamment :

l'évolution des loyers, des prix du foncier et de la vacance, la mise en œuvre des actions prévues pour le logement social, le logement locatif intermédiaire, l'accession, la lutte contre l'habitat indigne et contre la vacance, la bonne exécution des objectifs énergétiques (rénovation thermique, sobriété foncière, etc.), la satisfaction des besoins de publics spécifiques (jeunes actifs, aînés, apprentis, publics en difficulté, etc.).



Partie 5_ Evaluation des incidences Natura 2000 et bilan des effets du PLUi-H sur l'environnement

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)

> *1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;*
> *2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;*
> *3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.*

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement (R104- 18 3a du code de l'urbanisme)

3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (R104-18 3b du code de l'urbanisme)

Ainsi, conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi-H évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent à toutes les échelles du territoire et d'intégrer les réponses de projet à la hauteur des enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Les choix d'aménagement opérés **se sont portés en amont** (d'où une approche par **l'évitement permanent**) et lors de nombreuses réunions de travail afin **d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement.**

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLUi pour écarter, réduire, compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

L'évaluation environnementale revient sur la globalité de ses éléments afin de justifier et démontrer en quoi le projet de PLUi-H du Pays de Sainte-Odile s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

FINALITE 1
Changement climatique et protection de l'atmosphère

FINALITE 2
Préservation de la biodiversité
Protection des milieux et ressources

FINALITE 3
Epanouissement de tous les êtres humains

FINALITE 4
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations

FINALITE 5
Modes de production et de consommations responsables

Concerné par plusieurs sites Natura 2000, le territoire du Pays de Sainte-Odile est soumis à évaluation environnementale au titre des dispositions de l'article R.104-9.

1. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000 INCLUES DANS LE PÉRIMÈTRES ET À PROXIMITÉ

Préambule

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'Environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

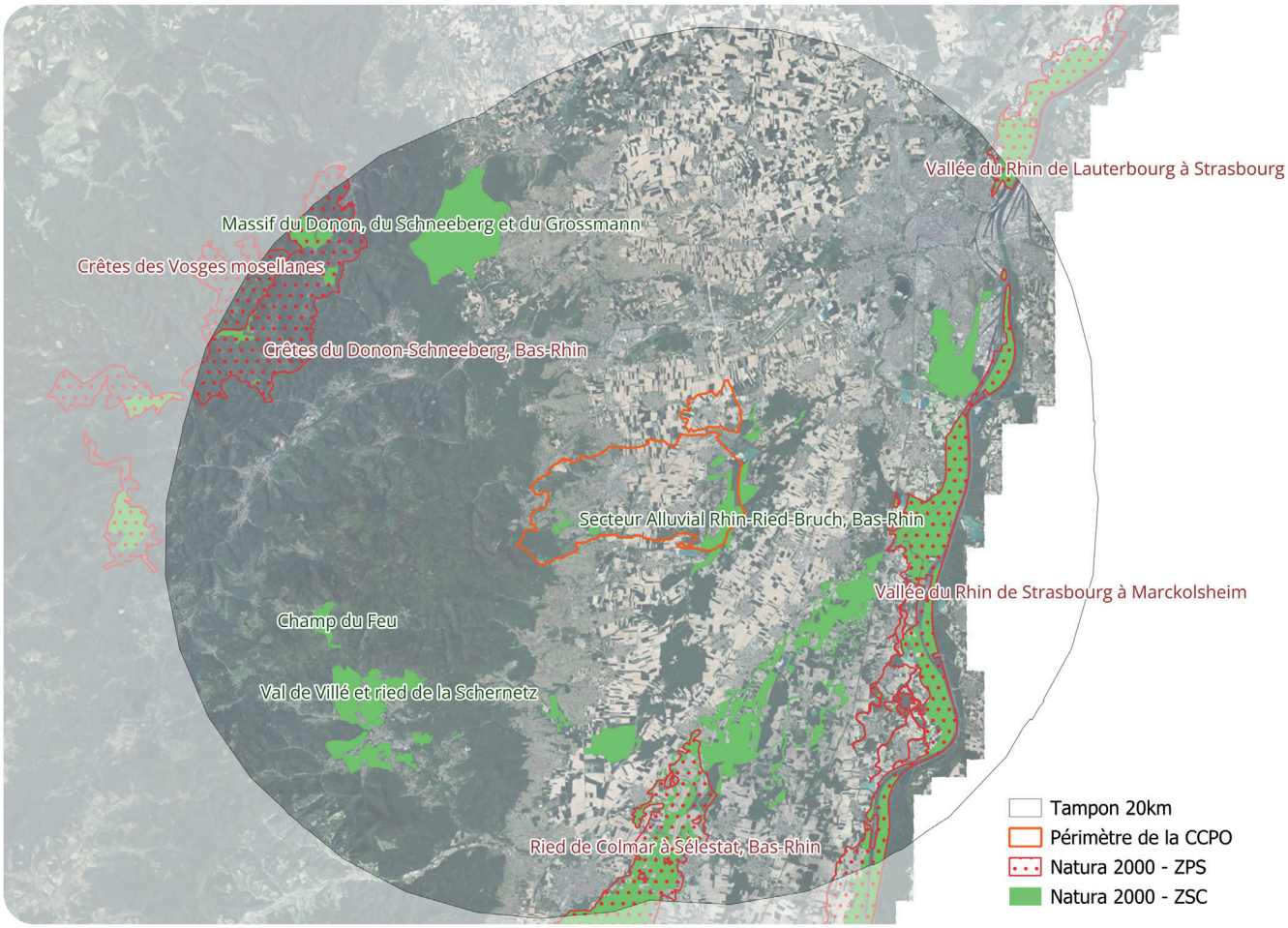
La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLUi-H peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites

Présentation du réseau Natura 2000

Le périmètre du PLUi-H ne concerne qu'un seul site Natura 2000, la Zone de Conservation Spéciale FR4201797 «Secteur alluvial Rhin-Reid-Bruch, Bas-Rhin». Ce site couvre en partie 5 des 6 communes : Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratsheim, Niedernai et Obernai.

En raison des connexions entre les différents sites Natura 2000, en particulier les Zones Spéciales de Protection de la directive «Oiseaux», l'évaluation des incidences d'un projet sur le réseau Natura 2000 inclue les sites à proximité. Ainsi, pour cette évaluation, les 9 sites situés dans un périmètre de 20km de la Communauté de Communes sont pris pour cette analyse.

Type	Code	Nom	Distance
ZSC	**FR4201797**	**Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin**	**Inclus dans le périmètre**
ZSC	**FR4201801**	**Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann**	**11.5km**
ZSC	**FR4201802**	**Champ du Feu**	**10.5km**
ZSC	**FR4201803**	**Val de Villé et ried de la Schernetz**	**7.5km**
ZPS	**FR4112007**	**Crêtes des Vosges mosellanes**	**18km**
ZPS	**FR4211814**	**Crêtes du Donon-Schneeberg, Bas-Rhin**	**14.5km**
ZPS	**FR4212813**	**Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin**	**10km**
ZPS	**FR4211810**	**Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim**	**18km**
ZPS	**FR4211811**	**Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg**	**8.5km**



Ils présentent les caractéristiques suivantes :

ZSC : SECTEUR ALLUVIAL RHIN-REID-BRUCH, BAS-RHIN

Ce site est composé de trois grands ensembles : la bande rhénane, le ried de l'Ill et le Bruch de l'Andlau. La vallée du Rhin est un site alluvial d'importance internationale, ses forêts alluviales sont des habitats rares, complexes et riches en ligneux. Le ried central, lui, était un des plus grands marais européens, né de l'affleurement de la nappe phréatique rhénane et des débordements de l'Ill. Enfin, le Bruch de l'Andlau présente des caractéristiques semblables, avec un réseau de rivières phréatiques, favorable à de nombreux espèces de la directive «Habitats».

En effet, ces sites accueillent des espèces présentant des difficultés de conservation, à fort intérêt comme la Leucorrhine à gros thorax, le triton crêté, le murin à oreille échancrées... des espèces protégées sur Liste Rouge. Ce secteur abrite également des espèces menacés, à fort intérêt écologique, comme la Grande Alose, dont les déplacements sont favorisés par le réseau de rivières.

Ce site et ses espèces sont sensibles à tous les aménagements hydrauliques (qui affectent les espèces aquatiques et subaquatiques qui sont vulnérables à la qualité de l'eau).

ZSC : VAL DE VILLÉ ET RIED DE LA SCHERNETZ

Ce site est composé de collines et de vallées à intérêt communautaire en raison de la présence de 5 espèces de papillon inscrites sur l'annexe II de la Directive «Habitats, Faune, Flore», dont l'Azuré des paluds, l'Azuré de la Sanguisorbe, espèces protégées et menacées, ainsi que le Cuivré des marais, espèce protégée et l'Écaille Chinée, espèce prioritaire.

Les habitats de ce site sont prioritaire, notamment les éléments forestiers. En effet; la forêt d'Epfig accueil l'une des principales populations du Sonneur à ventre jaune d'Alsace, avec 500 à 1000 individus présents sur le site, ainsi que le Grand Murin, qui trouve son habitat favorable au niveau des gîtes et de l'Église Saint-Martin. Soumis à des pressions liées au développement de la viticulture dans les coteaux et l'urbanisation des vallées, ainsi qu'à la déprise des éléments bocagers suite à l'agriculture intensive, il est conseillé d'y maintenir une agriculture extensive, des pâturages, des entretiens légers pour les zones humides ainsi qu'une limite de l'exploitation forestière sur site.

ZSC : MASSIF DU DONON, DU SCHNEEBERG ET DU GROSSMANN

Ce site, divisé en deux parties distinctes, est composé en parti d'un massif montagnard et d'autre part d'un massif collinéen. Ce site est composé de nombreux habitats d'intérêt européen, dont des tourbières, des forêts de ravin, des landes, prairies montagnards. Un autres habitat remarquable est la pessière-sapinière, qui est l'une des rare station du massif vosgien où l'épicée y est indigène.

A ces habitats sont associées des espèces de faune protégées et rares, dont le Cerf, le Grand Tétras, le Pic Noir, le Faucon pèlerin ou la pie-grièche écorcheur pour l'avifaune. En mammifères se retrouvent le Lynx Boréal, récemment réintroduit, le Grand Rhinolophe fer à cheval ainsi qu'une colonie de 700 femelles de Grand Murin sur la partie collinéenne.

La préservation de la richesse écologique du site dépend d'un maintien de la naturalité des forêts, de la limite de la surfréquentation, d'un équilibre sylvocygénétique, et du contrôle de la dispersion des polluants.

ZSC : CHAMP DU FEU

Le Champ du Feu est une tourbière bombée de type ombrophile à sphaignes, située vers 1000m d'altitude dans des hêtraies. Cette tourbière est l'unique station française comprenant sept papillons ainsi qu'une fonctionnalité qui a été bien conservée, avec un système de bas-marais maintenus. Cette tourbière est principalement vulnérable à la surfréquentation du site et des activités anthropiques, notamment le ski, le tourisme vert, et les pelouses subalpines du site sont dégradées par le piétinement et le pâturage ovin en «alpage estival».

ZPS : CRÊTES DES VOSGES MOSELLANES

Ce site est un ensemble de milieux forestiers sur plusieurs étages, variant de 520 à >1000m d'altitude. Il accueille également des tourbières et landes subalpines sur des plus petites surfaces (<5% du site). Les Crêtes des Vosges mosellanes sont riches en avifaune. En effet, elles accueillent 6 espèces inscrites sur la directive «Oiseaux», dont le Grand Tétras, la Gélinotte des bois, le Faucon pèlerin, la Chouette de Tengmalm ainsi que le Pic noir. D'autres espèces à fort intérêt écologique visitent le site comme la Pie-grièche écorcheur. Ces espèces, particulièrement le Grand Tétras, la Gélinotte des bois et la Chouette de Tengmalm, sont sensibles à la perte de la qualité des habitats, liée à une gestion forestière non durable, ainsi qu'à la surfréquentation et les activités anthropiques.

ZPS : CRÊTES DU DONON-SCHNEEBERG, BAS-RHIN

Ces crêtes, parsemées dans les Massifs du Donon et du Schneeberg, sont composées d'un grand ensemble forestier et des blocs de grès (Buntsandstein), proposant des habitats favorables à 8 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, comme le Grand Tétras, la Gelinotte des bois, le Faucon pèlerin, la Chouette de Tengmalm, le Pic noir, le Pic cendré, la Bondrée apivore et la Pie-grièche écorcheur.

Une gestion sylvicole durable, des peuplement forestiers, des cavités et des falaises, ainsi qu'une limite des activités anthropiques permettront de maintenir la tranquillité des habitats pour ces espèces.

ZPS : RIED DE COLMAR À SELESTAT, BAS-RHIN

Ce site est une mosaïque de zones humides, de forêts, des prairies et de cultures extensives, abritant de la faune et de la flore à fort intérêt patrimonial. En effet, il est utilisé par l'avifaune lors de leur migration et pour la nidification. Parmi les espèces d'oiseaux identifiées sur le site se trouvent des espèces nicheuses d'intérêt européen (Cigogne Blanche, Martin pêcheur, Pic noir, Pie-grièche écorcheur, Milan noir...) ainsi que des espèces inscrites sur la Liste Rouge Régionale d'Alsace comme la Chouette chevêche, le Courlis cendré, le Râle d'eau et le Tarier des près). Le Râle des genêts a été observé hors site mais est il est présumé de se nicher sur le site. Ainsi, l'enjeu majeur de ce site constitue la préservation et la restauration des populations de Râle des genêts et de Courlis cendré. Pour ce faire, il est conseiller de maintenir les prairies inondables, le système bocager (haies, bosquets, prairies, friches hygrophiles), d'assurer une gestion des milieux en dehors des périodes de nidification des oiseaux ainsi qu'une gestion forestière maintenant les chênaies-charmais alluviales. En effet, ces sites subissent des pressions principalement liées à l'extension urbaine, l'exploitation intensive des milieux (fertilisations, irrigation, usage de pesticides pouvant diffuser des polluants...) et aux activités anthropiques, comme la pêche.

ZPS : VALLÉE DU RHIN DE STRASBOURG À MARCKOLSHEIM

Cette vallée, une des plus grandes zones fluviales d'Europe, accueille une mosaïque d'habitats naturels, dont des sources phréatiques, des pelouses maigre et des forêts alluviales à chênes, ormes et frênes. Ce site est également situé sur un site Ramsar qui s'étend sur le Rhin supérieur, une zone humide d'importance internationale. Il appartient au «Fossé Rhénan», une dépression de 35 à 45 km de large, qui relie la Suisse (Bâle) et l'Allemagne (Bingen). Désignée comme ZICO, elle accueille des espèces d'oiseaux d'eau, notamment la Bondrée apivore, le Milan noir, le Martin pêcheur, le Pic mar et la pie-grièche écorcheur. Il s'agit également d'une des principales stations alsaciennes pour la reproduction du Busard des roseaux et de la Sterne pierregarin et d'un site hivernal pour le canard Chipeau, le Fuligule morillon et le Grand cormoran.

L'enjeu prioritaire de ce site est le maintien de son caractère hydrologique, par une gestion forestière durable de la forêt alluviale, une conservation voire une restauration des milieux humides ainsi qu'un maintien de la quiétude des oiseaux.

En effet, cette vallée est sensible à l'urbanisation, au développement d'infrastructures ou d'activités susceptibles de dégrader la qualité hydrologique du site.

ZPS : VALLÉE DU RHIN DE LAUTERBOURG À STRASBOURG

Comme la vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim, cette vallée se situe sur le site Ramsar du Rhin supérieur. Elle accueille les mêmes espèces nicheuses et hivernantes, auxquelles s'ajoutent le gorge-bleu, le Blongios main et des espèces migratoire comme le Plongeon arctique, le Plongeon catmarin, la Grèbe esclavon...

Elle subit les mêmes pressions et sa préservation dépend également du maintien des milieux humides, d'une gestion durable de la forêt alluviale et de la quiétude des oiseaux.

Analyse des incidences du projet de PLUi-H sur le réseau Natura 2000

Dans l'objectif d'éviter les incidences sur les sites du réseau Natura 2000, la Communauté de Communes a développé un projet prenant en compte ces zones et une traduction réglementaire visant à les préserver et pérenniser leur rôle dans les continuités écologiques du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile valorise les Natura 2000, notamment par l'axe 1 du document :

> Objectif 1 : Ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux :

Orientation 1.1. Éviter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels; agricoles et forestiers d'intérêt, consolider et valoriser la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles :

«Préserver les réservoirs de biodiversité du territoire : Bruch de l'Andlau, forêts d'Epfig et du Bruch,...»

La définition d'une zone Nco permet de préserver de manière plus explicite les secteurs naturels à haut potentiel environnemental, notamment lié à la Trame Verte et Bleue, et concerne la majorité de la superficie du site.

Un autre outil réglementaire qui a été mis en place pour préserver le site Natura 2000 : la prescription graphique. La majorité du site est délimitée en zone humide avec les boisements répertoriés comme des «éléments de paysage participant aux continuités écologiques» à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs permettent d'interdire toute modification du terrain naturel, tous déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol, dépôts divers, assèchements et créations de plans d'eau ou toute intervention à l'exception des projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, des aménagements liés aux missions du service public ou à la protection des biens et des personnes, les travaux de restauration et de renaturation ainsi que tous aménagements liés à la protection, gestion, valorisation des milieux sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité écologique ou la préservation des milieux. En cas d'aménagements autorisés, le projet devra avoir recours à la démarche Éviter-Réduire-Compenser.

Zoom sur les secteurs de projet en extension et les zones comprises dans les sites Natura 2000

Sur les 28 secteurs de projet (OAP), 18 d'entre-eux sont en extension (dont certains en densification et en extension).

Afin d'éviter les incidences de ces secteurs de projet sur le réseau Natura 2000, le choix des secteurs de projet a été accompagné d'une évaluation environnementale continue, permettant de distancer les secteurs des espaces à fort enjeu en lien avec :

> La Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques à l'échelle locale, du SCoT et du SRCE ;

> Les zonages institutionnels (ZNIEFF, Natura 2000, Sites du Conservatoire d'Espaces Naturels...) ;

> Les milieux naturels : forêts, landes, pelouses, prairies, zones humides, boisements alluviaux...

De ce fait, aucun secteur de projet ne se situe au sein de la zone Natura 2000.

Quelques zones et secteurs sont présents sur le site Natura 2000 :

> Un seul STECAL Nj, réservé à l'implantation d'abris de jardin, intersecte le périmètre du site. Les abris sont permis uniquement sous la condition qu'ils soient démontables et qu'ils répondent à des conditions d'emprise au sol et de hauteur définies dans le règlement écrit. Ainsi, ce secteur n'aura pas d'impacts significatifs sur la qualité du site.

> Une majorité des parcelles sont classées en zones Aa, Ai, Nn et Nco. Ce sont des secteurs agricoles et naturels à protéger pour leur richesse écologique, agronomique et la qualité des sols dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites et les extensions et aménagements sont strictement encadrés.

> Le site intersecte légèrement une zone Ng, délimitant une zone d'extraction de sables et de gravières. Cette activité étant déjà existante sur le territoire, le projet du PLUi-H n'aura donc pas d'impact supplémentaire lié à cette exploitation sur le réseau Natura 2000.

> Une zone Nc, autorisant les abris à pâture est présente au sein du site, mais ses conditions n'entraînent pas d'impacts significatifs (ne comportent pas de plancher et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels)

> Une intersection avec une zone UCb, délimitant les zones pavillonnaires. La délimitation de cette zone au sein du site Natura 2000 correspond à la fragmentation de la zone par la route D709 aux abords de Bernardswiller déjà présente.

Au sujet de l'interaction entre les milieux naturels à proximité des secteurs en extension et du réseau Natura 2000 en dehors du territoire, le projet du PLUi-H n'a pas d'impact significatif. En effet, le seul secteur de projet éventuellement impactant serait l'OAP n°1 de Krautergersheim qui prévoit la création d'un ouvrage permettant de traverser le ruisseau de l'Ehn, pouvant perturber les continuités et créer des obstacles à l'écoulement pendant la période de chantier. Ce dernier n'aura pas d'impact sur le réseau puisque le cours d'eau n'est pas connecté aux cours d'eau en aval des sites Natura 2000 (notamment la tourbière du Champ du Feu).

2. BILAN DES EFFETS DU PLUI-H SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile a un effet globalement positif sur l'environnement. Plusieurs outils de protection des milieux naturels, de la biodiversité et des espaces agricoles sont mis en œuvre. Malgré ces mesures, quelques points de vigilance sont mis en évidence. La consommation d'ENAF totale peut paraître assez significative, et seulement deux secteurs de projet ne consomment pas du tout d'ENAF, soit 26 secteurs qui sont délimités totalement ou en partie, en extension des enveloppes urbaines, dont certains revêtent des incidences négatives quant au choix de leur localisation. Néanmoins, ces incidences ont été réduites au maximum par le biais :

> de règlementations sur les lisières urbaines, l'intégration du végétal et des espaces perméables dans les OAP sectorielles et thématiques ;

> de coefficients de superficie minimaux d'espaces verts pour les projets de logements et économiques ;

> du repérage d'éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique ;

> de l'identification de sites potentiels au sein des enveloppes urbaines existantes (qui, malgré une consommation d'ENAF, sont moins opérationnels en raison de leur proximité des voies et des espaces artificialisés) ;

> de la délimitation d'espaces de renaturation dans certaines OAP sectorielles.

Sur la thématique « consommation d'espace »

Rappel des enjeux :

1. Encadrement de la densification du tissu existant
2. Maîtrise de l'artificialisation des sols
3. Optimisation du foncier disponible en enveloppe urbaine
4. Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité.
5. Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience)

Le projet de PLUi-H peut présenter des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLUi-H engendre la consommation d'espace de :

> 31.2 ha à vocations économique ou équipements ;
> 37.9 ha à vocation d'habitat,

Soit un total de 69.1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés en dehors des enveloppes urbaines. Il est à noter que 20.6 ha d'espaces consommés ont été retirés de ce total puisqu'ils ont déjà été construits et/ou approuvés avant 2024 (notamment 15 ha pour la brasserie Kronenbourg).

De plus, une consommation d'espaces de 48.2 hectares est prévue par les OAP en densification, dont 32.8 ha pour l'habitat et 15.4 hectares pour l'économie.

Néanmoins, les axes de développement du PADD montrent une volonté de densification et de réhabilitation du bâti existant, réduisant le besoin de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Encadrer la densification afin d'assurer une densification qualitative, assurant le maintien de l'identité et de la fonctionnalité des communes, la qualité du cadre de vie, des espaces de respiration.
- Optimiser et préserver le foncier économique existant
- Localiser les zones d'extensions urbaines et favoriser la densification en priorité à proximité des transports en communs structurants du territoire
- Positionner les nouvelles activités agro-industrielles, en tant qu'activités économiques à part entière au sein des secteurs économiques. Anticiper les besoins d'évolution des choucrouteries de Krautergersheim et Meistratzheim en priorisant la mutualisation et l'usage des bâtiments existants.
- Encadrer la densification des tissus existants en respect avec les formes et la sociologie des quartiers. Proposer des formes plus denses en centralité et à proximité de l'offre en transports structurants.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Méthode : • Certains secteurs OAP non retenus en raison de la consommation d'ENAF et de leur impact environnemental. Règlement : • Un changement de destination inscrit sur le document graphique
RÉDUIRE	Règlement : • Changement de destination inscrit au document graphique sous forme de prescription, pour laquelle l'extension mesurée et le changement de destination sont autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Mise en place de surfaces maximales de plancher pour certains bâtiments et annexes comme la sous-destination logement en 1AUe, 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc, pour une surface maximale de 90m² de plancher et une interdiction aux annexes) • Pour les constructions en zone 2AU et A, les extensions ou annexes des habitations existantes sont admis sous condition que la construction existante présente une surface de plancher minimale de 50m², que la surface supplémentaire soit limitée à 30% de la surface existantes (sans pouvoir excéder 40m²) et que la surface d'emprise au sol supplémentaire maximale autorisée est limitée à 50% de l'emprise au sol existante en date du PLUi-H (sans excéder 100m²), à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment existant. • En zone N, ces règles sont identiques, mais la surface de base de plancher prise en compte est celle du 1er janvier 2008.
COMPENSER	

Sur la thématique « milieux naturels et biodiversité »

Rappel des enjeux :

1. Préservation des sites à enjeux environnementaux de l'urbanisation
2. Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques
3. Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques
4. Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).
5. Limite des atteintes au milieu, que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes

Le projet du PLUi-H a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité. Certains points ont néanmoins des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité :

- Le secteur de projet de la ZA Ehn 2 prévoit la création d'un point de traversée de l'Ehn pour les véhicules motorisés et poids lourds, créant un obstacle à l'écoulement des eaux et une perturbation de la biodiversité au moment des travaux et long-terme (perturbations sonores, polluants dans l'eau...).
- Quelques secteurs de projet sont situées dans des ZNIEFF de type 1 et 2.

Néanmoins, plusieurs objectifs inscrits dans le PADD répondent aux enjeux identifiés :

- Préserver les réservoirs de biodiversité du territoire : Bruch de l'Andlau, forêts d'Epfig et du Bruch, milieux thermophiles et vergers du Bischenberg d'Obernai, plateau loessique central pour le hamster, ried du Dachbasch et de l'Apfelbach
- Préserver et restaurer les corridors écologiques identifiés à la Trame verte et bleue, y compris en milieu urbain :
  - Les cours d'eau et leur ripisylves (Ehn, Rosenmeer, Dachbasch et Riedgraben),
  - Le corridor du piémont viticole des Vosges entre Rosheim et Barr sur les communes d'Obernai et de Bernardswiller, par le maintien des éléments structurants (vignes, vergers, prairies, murets...).
- Éviter l'impact lumineux des espaces urbains sur la Trame Verte et Bleue et les espaces naturels, agricoles et forestier par la mise en place d'une Trame Noire.
- Identifier et préserver autant que possible les milieux humides et les éléments liés au fonctionnement hydrologique du territoire : fossés, surfaces en eaux telles que les étangs, mares, etc.
- Maintenir et valoriser les mosaïques de milieux diversifiés et les trames vertes d'intérêt local, pour leur intérêt écologique comme paysager, tels que les vergers périurbains, les prairies permanentes, les boisements, haies et alignement d'arbres en bordure des axes routiers et au sein des espaces agricoles.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-contre :

ÉVITER	Règlement : • Les réservoirs de biodiversité sont davantage protégés dans le règlement écrit par la définition de trois sous-trames : Nco (zone de préservation des espaces naturels à haut potentiel écologique et environnemental), Aco (zone agricole favorable au Grand Hamster d'Alsace) et Ai (zone agricole inconstructible en raison d'une sensibilité agricoles, paysagère ou environnementale). • Les zones humides inventoriées, bandes d'inconstructibilité aux abords des corridors écologique aquatiques (15 mètres de part et d'autre des cours d'eau), arbres remarquables et les éléments de paysage participant aux continuités écologiques (boisements, haies, vergers...) sont inscrits sur le document graphiques et protégés au titre des articles L.151-17, L.151-23 du Code de l'Urbanisme. • Des Espaces Boisés Classés sont délimités sur le document graphique, au sein des zones Ai et Nco, permettant de restreindre le mitage et l'étalement urbain des habitations à proximité de ces secteurs à intérêt. • Une liste des plantations interdites (espèces invasives, allergènes) et des plantations préconisées (espèces autochtones et allochtones) est annexée au règlement écrit. • Les constructions pouvant avoir un impact sur les espaces forestiers devront être maintenus à une distance raisonnable et des transitions vertes sont à prévoir OAP Thématiques : • La préservation au maximum de la continuité écologique pour toutes nouvelles infrastructures. • D'assurer un maintien de la végétation urbaine existante en préservant les arbres existants, notamment les arbres matures, en assurant un traitement des lisières cohérent et sur la base d'espaces locales et de haies multistrates ainsi qu'une perméabilité des clôtures pour assurer le passage de la petite faune. • Le maintien et la préservation des trames des petites voies d'eau et des ripisylves • La préservation des mares naturelles, des berges et des ripisylves existantes • Limiter l'urbanisation dans les zones humides • L'interdiction du débroussaillage et de l'abattage systématique des ripisylves. OAP Sectorielles : • Évitement des boisements humides à préserver dans la délimitation des secteurs de Krautergersheim et du Kuttergaessel à Obernai.
RÉDUIRE	Règlement : • Le traitement des espaces libres impose un pourcentage de superficie des espaces verts en fonction du sous-secteur et de la superficie du terrain (*ex : Dans le sous-secteur UBa : La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 35% de la superficie du terrain*) OAP Thématiques : • Un recul de part et d'autres des cours d'eau et fossés, permettant de protéger la Trame Bleue et les milieux associés. • Des dispositions spécifiques sont faites pour les clôtures : «Les clôtures en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérences avec les espèces locales et du climat»
COMPENSER	OAP Thématiques : • La création d'infrastructures est soumise à la création de passages à faune dont le nombre sera proportionnel à la densité écologique du milieu environnant. Une attention particulière sera portée dans le périmètre de la zone de protection du Grand Hamster d'Alsace ; • Le maintien des haies, en cas d'arasement nécessaire, une compensation sera attendue, en fonction de la localisation et typologie de la haies : «*dans les secteurs réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : ratio 1m/l détruit > 2m/l plantés. Suivant le contexte, on privilégiera certains « types » de haies et d'essences, afin de respecter les caractéristiques paysagères locales (il convient de se référer à la palette végétale annexée au règlement).. On privilégiera donc l'emplacement et la structure de la haie en fonction de l'objectif recherché.[...]*» OAP Sectorielles : • Délimitation d'une surface de 1ha destiné à la renaturation sur le secteur de Roedel à d'Obernai

Rappel des enjeux :

1. Gestion du cycle de l'eau dans les aménagements (intégration de la politique d'infiltration des eaux de pluie).
2. Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être)
3. Anticipation des conséquences des activités humaines, résidentielles, agricoles et industrielles, sur les quantités et qualités des eaux.
4. Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques
5. Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).

Le projet de PLUi-H a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Ménager les ressources en eau du territoire
- Accompagner la transformation du paysage viticole face au réchauffement climatique et aux questions de l'irrigation des sols agricoles.
- Préserver et restaurer les corridors écologiques identifiés à la Trame verte et bleue, y compris en milieu urbain :
  - Les cours d'eau et leur ripisylves (Ehn, Rosenmeer, Dachbasch et Riedgraben),
- Identifier et préserver autant que possible les milieux humides et les éléments liés au fonctionnement hydrologique du territoire : fossés, surfaces en eaux telles que les étangs, mares, etc.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER

Règlement :

- Repérage des zones humides inventoriées et des bandes d'inconstructibilité le long des cours d'eau sur le document graphique
- Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
  - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
  - Les rejets d'eau pluviales dans le milieux naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit.
  - Gestion des eaux pluviales définit à la parcelle
- En cas de zones de vigilance pour la pollution des sols, et les deux emplacements réservés RU2 (Obernai, rue de Pully) et RU3 (Obernai «Divinale») : Éloigner les canalisations souterraines d'eau potable en dehors des zones présentant une pollution résiduelle, ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

OAP Thématiques :

- Prévoir un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment).
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages en fonction des périmètres de protection

RÉDUIRE	• Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif : • Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif. OAP Thématiques : • Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (écoulement vers ces espaces, noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...); • Maintien d'éléments perméables et de revêtements perméables pour les aires de stationnement, permettant de réduire le ruissellement. • L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en œuvre lorsque les conditions le permettent. Au-delà de la gestion des eaux pluviales, ces espaces seront réfléchis pour contribuer à la qualité de l'aménagement global, en faveur de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.
COMPENSER	

Rappel des enjeux :

1. Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique
2. Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.
3. Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire
4. Développement des énergies renouvelables
5. Accompagnement à la transition énergétique et numérique
6. Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...)

Le projet du PLUi-H a globalement des incidences positives sur le climat, l'énergie et l'air.
En effet, la collectivité s'est fixée plusieurs objectifs dans le PADD :

- Réduire les besoins en déplacements et permettre le déploiement des mobilités les moins carbonées.
- Viser la sobriété et la performance énergétique dès la conception du quartier et du bâti, quelle que soit leur destination.
- Limiter l'empreinte énergétique des parcs d'activités par la construction de bâtiments performants, la production d'énergie(s) renouvelable(s).
- Poursuivre le développement des circuits touristiques des sentiers de randonnées cyclables et piétons en les connectant à la découverte des paysages, de la nature et de l'histoire.
- Permettre la production d'énergies renouvelables au sein des exploitations si celle-ci s'inscrit en complément ou n'impacte pas l'activité agricole.
- Renforcer l'accès aux centralités, aux pôles d'emplois, de services et aux équipements publics par tous les modes de déplacements (transports en communs, modes doux, covoiturage, etc.).
- Encourager l'usage des transports en commun par une optimisation du service (fréquence, vitesse de desserte, qualité et sécurité des arrêts, amélioration des services liés à l'intermodalité...), tant pour le réseau local Pass'O que le réseau régional Fluo.
- Envisager, la création ou la préservation d'espaces de respiration au sein des îlots anciens ou d'espaces publics, de circulation ou de stationnement lorsque ceux-ci se révèlent insuffisants.
- Optimiser le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux
- Veiller à limiter l'exposition des populations aux pollutions de l'air et promouvoir un urbanisme vertueux en termes d'émissions.
- S'appuyer sur la nature en ville sous toutes ses formes (végétation, biodiversité, eau) pour proposer un cadre de vie qualitatif et sain et améliorer la résilience du territoire

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Repérage des éléments naturels, des zones humides inventoriées et des espaces boisés classés, assurant le maintien d'une capacité de séquestration de carbone du territoire.
RÉDUIRE	Règlement : • Créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement ; • Privilégier l'utilisation des matériaux ou revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades (dans la mesure du possible) pour limiter les îlots de chaleur, en zone UB et UC. OAP Thématiques : • Préserver les arbres existants de qualité remarquable et non identifiés au règlement, comme les grands arbres et arbres matures pour leur intérêt écologique avéré (captage du carbone, ombre portée...) • Les espaces verts prévus au sein d'une nouvelle opération (de logements, économique...) devront faire l'objet d'une diversification des espèces plantées pour une plus grande biodiversité et un développement plus efficace des végétaux. Des zones refuges pour la faune devront être conservées. • Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables

COMPENSER	Règlement : • Pour les plantations isolées réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking…), la fosse de plantation doit comporter une profondeur de pleine terre importante. Dès que cela est possible privilégier des fosses de plantations communes plutôt que des fosses individuelles. • Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur ; • Des attentes générales sur les constructions en zones urbaines spécialisées (US), comme «*Les constructions* nouvelles doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : à minima 15 Wc solaires photovoltaïques par m² d'emprise au sol*. Dans le cas de l'extension de construction existante*, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques*» pour toutes les constructions en secteur UX dont la surface de plancher créée est supérieure à 50m².

Rappel des enjeux :

1. Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics, mais aussi d'intégration des nouvelles constructions.
2. Valorisation du petit patrimoine, notamment les éléments liés à l'eau
3. Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits
4. Préservation du caractère villageois des petites communes

Le projet de PLUi-H a globalement des incidences positives sur le patrimoine bâti.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables montre la volonté des élus de préserver leur architecture caractéristique et patrimoniale, à travers divers objectifs :

- Assurer la qualité de la construction neuve et des nouvelles opérations d'un point de vue paysager et d'usage, tant sur l'espace privé que sur l'espace public : [...] qualité et diversité des architectures, intégration au grand paysage, etc.
- S'appuyer sur le patrimoine architectural alsacien en valorisant les marqueurs historiques des communes (accès, qualité des abords, signalétique patrimoniale,...).
- Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine présent dans les communes et leurs abords : centres anciens patrimoniaux, ensembles urbains présentant une cohérence urbain et architecturale, constructions traditionnelles, petit patrimoine, etc
- Accompagner la modernisation du bâti traditionnel ancien afin de mieux correspondre aux attentes actuelles, tout en préservant le caractère patrimonial des constructions

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Identification de 474 bâtiments ou édifices remarquables au règlement graphique : interdiction de démolition (saufs exceptions liées à la sécurité ou la salubrité publique, soumis à autorisation préalable ou s'il s'agit d'une partie n'ayant aucun rapport à l'architecture d'origine) • Identification de 25 éléments de petit patrimoine remarquable au règlement graphique : tous travaux doivent éviter la dénaturation de leurs caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques. • Règles sur l'insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet : possibilité de refus du projet s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives d'intérêt OAP Thématiques : • Interdiction de poser des panneaux solaires sur le bâti ancien de qualité
RÉDUIRE	Règlement : • Identification des éléments de petit patrimoine remarquable au règlement graphique : tous travaux doivent être réalisés conformément à l'aspect et les matériaux d'origine • Les nouvelles constructions doivent prendre en compte les spécificités architecturales et le caractère commun des constructions avoisines, sans exclure les possibilités de réinterprétation contemporaine des dispositions architecturales anciennes. • L'interdiction des pastiches étrangers, et d'autres règles spécifiques sur le choix des matériaux et des couleurs (exemple : les tuiles noires sont interdites, sauf en cas d'une extension d'un bâtiment qui en a déjà) OAP Thématiques : • Veiller à la préservation des perspectives visuelles en entrée de village afin de minimiser l'impact de la construction
COMPENSER	

Rappel des enjeux :

1. Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges,...)
2. Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales).
3. Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêt dans un but touristique
4. Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activité
5. Réduction de l'impact des nouveaux bâtis agricoles sur la Plaine, notamment en matière de qualité paysagère et risque de mitage

Le projet de PLUi-H a globalement des incidences positives sur le paysage.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables montre une prise en compte transversale des enjeux paysagers, notamment lié à l'insertion paysagère des aménagements prévus et la valorisation de ce patrimoine :

- Valoriser les milieux de nature d'intérêt local environnemental et paysager qui participent à la richesse et à l'identité du territoire ;
- Préserver et valoriser le patrimoine paysagers existant ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère ;
- Valoriser et assurer la lisibilité des grands paysagers, points d'entrée pour la lecture et la découverte du territoire ;
- Assurer la qualité de la construction neuve et des nouvelles opérations d'un point de vue paysager et d'usage ;
- Améliorer la qualité environnementale, paysagère et d'usage des parcs d'activité en veillant à leur bonne intégration dans le grand paysage, surtout lorsque ceux-ci sont situés en entrée de ville ou en bordure d'axes structurants ;
- Poursuivre le développement des circuits touristiques des sentiers de randonnées cyclables et pétons, en les connectant à la découverte des paysages, de la nature et de l'histoire ;
- Assurer la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des constructions et installations en zones agricole

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Repérage des secteurs d'intérêt urbain et paysagers au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. OAP Thématiques : • Préserver les vues permises par les espaces agricoles ouverts, en valorisant l'installation des nouveaux bâtiments au plus près du tissu urbain existant afin de regrouper les espaces bâtis. • Travailler la qualité architecturale et paysagère des constructions (matériaux, teintes, toitures, annexes, clôtures, espaces végétalisés, ...) afin de préserver l'identité des villages, le grand paysage et les vues.
RÉDUIRE	Règlement : • Autorisation du changement de destination du bâtiment agricole identifié au document graphique sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et l'activité agricole du site. • Les locaux de collecte de déchets des habitats collectifs des secteurs UM, 1AUb et 1AUc doivent assurer une insertion paysagères et une intégration soignée. • Tous les secteurs définissent des règles sur la qualité de l'intégration paysagère des nouvelles constructions. OAP Thématiques : • Accompagner le bâti par de la végétalisation afin d'atténuer son impact dans le grand paysage • S'inspirer des caractéristiques architecturales agricoles traditionnelles (mur de pierre, clôtures et porches, organisation du bâti, toitures, matériaux, teintes, végétation locale, etc.) de sorte à faciliter la lecture du paysage et à préserver l'identité de l'unité paysagère.
COMPENSER	

Sur la thématique « Risques »

Rappel des enjeux :

1. Préservation des populations face aux risques naturels et industriels
2. Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...).
3. Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être)

Le PLUi-H a des incidences négatives et positives sur les risques. En effet, l'artificialisation de sols perméables augmente le risque de ruissellement des eaux. Néanmoins, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables montre l'anticipation des impacts liés aux aménagements et au changement climatique sur les risques du territoire :

- Ménager les ressources en eau du territoire
- Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
- Intégrer les risques et les réglementations associées dans la définition des zones de développement et dans la définition des droits à construire, y compris en l'absence de Périmètre de Protection des Risques (retrait-gonflement des argiles, inondation, coulées de boues, ...) et anticiper l'évolution de ces risques en lien avec le changement climatique.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	• En inscrivant les zones humides inventoriées et les bandes d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau au document graphique, le PLUi-H réduit l'exposition aux risques d'inondations (débordement de crues, ruissellement...) OAP Thématiques : • Pour réduire l'exposition des habitants aux risques liés à la pollution des sols, des zones de vigilance pour la qualité des sols sont identifiées dans le document graphique, au sein desquelles les nouvelles constructions, équipements, aménagements, changements de destination etc, sont interdits. • Pour les cours d'eau principaux et secondaires qui débordent régulièrement, les nouvelles constructions seront à éviter sur le lit majeur. OAP sectorielles : • Prise en compte des risques technologiques et naturels lors des choix des secteurs de projet.
RÉDUIRE	Règlement : • Demande l'usage au maximum de revêtements perméables pour le stationnement sur l'ensemble du territoire. • En cas de mise en place de clôture en mailles souples, celles-ci devront être accompagnées du haie vive multistrate, limitant le ruissellement. OAP Thématiques : • L'inconstructibilité des zones d'expansion des crues, des zones inondables et des bandes de recul identifiées au document graphique. • En cas de constructions sur le lit majeur des cours d'eau principaux et secondaires qui débordent régulièrement, une transparence hydraulique, un cheminement hors d'eau pour l'évacuation des habitants devront être assurées. Ces constructions ne devront pas avoir de rez-de-chaussée habité ou induire de remblai supplémentaire. • Les aires de stationnement devront rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur. OAP sectorielles : • Dispositions générales sur la prise en compte du risque dans les aménagements : surface de contact au sol pour le risque radon, l'évitement des établissements sensibles sur les terrains à pollution des sols avérée • Intégration de transitions végétales multistrate, ou d'espaces de renaturation pour réduire le risque de coulées d'eaux boueuses
COMPENSER	

Sur la thématique « déchets »

Rappel des enjeux :

1. Anticipation de l'évolution des pratiques en matière de gestion des déchets

Le projet du PLUi-H a des incidences positives et négatives sur les déchets. En effet, l'accueil de population dans un cadre touristique ou de nouveaux habitants, engendre une hausse de la production des déchets et donc un besoin plus élevé de traitement et de stockage.

Néanmoins, la collectivité souhaite développer un urbanisme sobre et durable, développé dans le PADD, par l'orientation suivante :

- Développer un urbanisme sobre et durable: Optimiser la collecte et le traitement des déchets afin de favoriser leur valorisation et le développement de l'économie circulaire

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	• Usage d'essences à croissance lente pour la nature en ville, moins productrice de déchets verts • Afin d'éviter la non-collecte des déchets, toutes les voiries (existantes ou nouvelles) devront permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (voies accessibles par des véhicules de 26 tonnes en marche avant)
RÉDUIRE	OAP sectorielles : • Afin de réduire les impacts de cette hausse de déchets, les secteurs de projets prévoient différentes mesures : • Une gestion mutualisée en cas de multiple bâtiments collectifs contiguës, dans des conteneurs enterrés ; • Des bornes de biodéchets, sur une emprise minimale de 1mx1m, directement accessibles d'une voie structurante • En cas d'une impossibilité d'accès au secteur par les camions 26 tonnes, une aire de retournement devra être prévue à l'extrémité et dimensionnée pour leur giration.
COMPENSER	

Sur la thématique « nuisances »

Rappel des enjeux :

1. Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique
2. Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.
3. Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire
4. Développement des énergies renouvelables
5. Accompagnement à la transition énergétique et numérique

Le projet du PLUi-H a principalement des incidences positives sur les nuisances. En effet, malgré une hausse prévue avec l'accueil de population, de transports plus réguliers et d'accueil d'activités économiques, le PADD montre la prise en compte de cet enjeu et une réflexion axée sur la réduction de ces nuisances et de leurs impacts :

- Optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé
- Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
- Permettre le développement des énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère et en anticipant les éventuelles nuisances sur les activités avoisinantes
- Organiser le stationnement pour améliorer l'attractivité des centralités* tout en limitant les nuisances pour les autres usagers

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	OAP Thématiques : • Sécurisation des voies piétonnes et cyclables et amélioration du stationnement vélo à proximité des commerces pour éviter le recours à la voiture. • Assurer une accessibilité et une continuité des voies piétonnes et cyclables de desserte entre les logements et les services et équipements à l'échelle de l'opération d'aménagement et quartier dans lequel elle s'intègre.
RÉDUIRE	Règlement : • Lisières végétales en limite de voiries sur certains secteurs • Hauteur maximale des clôtures augmentée à 2 mètres sur domaine public, le long des voies routières principales, afin de réduire les nuisances. OAP Thématiques : • Recul des nouveaux bâtiments au bord des grands axes routiers • Améliorer l'accès à l'information avant, pendant et après les déplacements en transports collectifs pour tous les profils d'usagers. • L'éclairage ne doit concerner que les espaces où la visibilité nocturne est fonctionnellement nécessaire, les éclairages nocturnes esthétiques ou promotionnels sont proscrits, les éclairages patrimoniaux sont minimisés.
COMPENSER	

Sur la thématique « santé »

Rappel des enjeux :

1. Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire
2. Préservation des populations face aux risques naturels et industriels.
3. Solidarité entre les communes pour le développement du logement social.
4. Réponse aux besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, jeunes actifs et étudiants...).

Le projet du PLUi-H prend de nombreuses mesures en faveur de la santé des habitants.

En effet, les axes de développement du PADD montrent un aménagement réfléchi avec l'accessibilité des services et des équipements, la mise en place d'îlots de fraîcheur en ville, atténuant les impacts du changement climatique, et la réduction des nuisances sonores et des émissions de polluants dans les airs liés aux déplacements motorisés.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition bioclimatique de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux. OAP Thématiques : • L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en œuvre lorsque les conditions le permettent. Au-delà de la gestion des eaux pluviales, ces espaces seront réfléchis pour contribuer à la qualité de l'aménagement global, en faveur de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. • Chaque aménagement relatif à la mobilité devra inclure une prise en compte de tous les types de publics et d'usagers susceptibles d'emprunter les axes de communications : les personnes âgées, les enfants, les personnes en situation de handicap, les poussettes, etc. Cela implique des dimensionnements de voies adaptées à tous.
RÉDUIRE	Règlement : • Privilégier les matériaux et teintes de couverture à albédo élevé, permettant l'absorption de chaleur en période chaude. • Les matériaux de revêtement de couleur foncée en façade d'une construction (sauf en cas de justification pour l'insertion dans son milieux environnant, des raisons techniques ou esthétiques • En zone UB et UC, privilégier la végétalisation des façades et des matériaux à faible absorption du rayonnement solaire OAP Thématiques : • Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur • Les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière et à la défense contre l'incendie doivent être maintenus et/ou (re)créés. Les installations et aménagements légers autorisés doivent être conçus avec des matériaux biosourcés. Les connexions entre les espaces boisés via des haies doivent être maintenues et recréées.
COMPENSER	OAP sectorielles : • Espace délimité pour l'accueil d'une maison de santé sur le secteur Im Gaensbuehl à Innenheim • 3 secteurs de projet à vocation d'équipements d'intérêt collectif : le secteur Entrée de ville à Innenheim et les secteurs Kuttergaessel et Avenue du Maire Gillmann à Obernai



Partie 6 - L'articulation du PLUi-H avec les documents de rang supérieur

1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉCONOMIE DES TERRITOIRES GRAND-EST

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires est un document supérieur introduit par l'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), et englobe cinq schéma régionaux existants :

» Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;

» Schéma Régional Climat Air Energie

» Schéma Régional de l'Intermodalité

» Schéma Régional des Infrastructures et des Transports

» Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Ce Schéma est constitué d'un rapport présentant une synthèse de l'état des lieux, les enjeux dans les domaines du schéma et les objectifs, traduits dans une carte synthétique, un fascicule des règles générales accompagnés de documents graphiques et de propositions de mesures d'accompagnement destinées aux autres acteurs de l'aménagement et du développement durable ainsi que des annexes dont le rapport sur les incidences environnementales. C'est avec les règles générales du SRADDET que le PLUi-H se doit d'être compatible.

Le SRADDET Grand Est, adopté le 22 novembre 2019, décline la stratégie régionale en 30 règles, tournées autour de 2 axes majeurs :

> Axe 1 - Changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires :

> Il porte l'ambition d'un Grand Est qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle pour un développement vertueux de ses territoires, à travers le choix d'un modèle énergétique durable (avec la volonté de devenir la première région française pour la transition énergétique), la valorisation de nos ressources et patrimoines ainsi qu'en réinventant la vie des territoires.

> Axe 2 - Dépasser les frontières et renforcer la cohésion pour un espace européen connecté :

> Il affirme un Grand Est qui répond aux inégalités territoriales en renforçant la cohésion des territoires et en dépassant les frontières, en connectant les territoires à travers le numérique, les réseaux de transport et de villes et villages, en encourageant toute forme de coopération et en renforçant le rayonnement des territoires.

Règles du SRADDET	Cohérence du PLUi-H
1 - Atténuer et s'adapter au changement climatique	Toutes les pièces du PLUi-H prennent en compte le changement climatique. En effet, il s'agit d'un des vecteurs du projet du territoire. De même, l'atténuation est mise en avant par la réduction de la consommation d'espaces et des objectifs de réduction énergétique.
2 - Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation	Optimiser le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux Secteur UX, destiné à l'accueil des nouvelles activités économiques : les constructions nouvelles dont la surface de plancher créée est supérieure à 50m², doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelables. Cette même règle est appliquée aux secteurs 1AUxa, 1AUxb, 1AUxc OAP Thématique Qualité des espaces économiques : intégration des principes bioclimatiques, application des mêmes exigences énergétiques. Encourager le développement du solaire thermique et du photovoltaïque en toiture, sous condition de respecter les enjeux d'intégration paysagère.
3 - Améliorer la performance énergétique du bâti existant	Le règlement écrit demande que les nouvelles constructions soient conçues de manière à optimiser l'exposition bioclimatique et qu'elles autorisent les installations de production d'énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers
4 - Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises	Non concerné.
5 - Développer les énergies renouvelables et de récupération	Des mesures favorables au déploiement du photovoltaïque en toiture et en ombrières sont ainsi prévues dans l'ensemble des zones U, AU et Aa. > OAP Thématique Qualité des espaces économiques : intégration des principes bioclimatiques, application des mêmes exigences énergétiques. Encourager le développement du solaire thermique et du photovoltaïque en toiture, sous condition de respecter les enjeux d'intégration paysagère.
6 - Améliorer la qualité de l'air	Les secteurs de projets proposent majoritairement des espaces verts en accompagnement des nouvelles constructions.
7 - Décliner localement la Trame Verte et Bleue	Toutes les sous-trames demandées par le SRADDET sont intégrées dans la déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue. Les réservoirs de biodiversité et les éléments participant aux continuités écologiques sont identifiées à l'échelle parcellaire. La Trame Noire n'est pas déclinée à l'échelle parcellaire, mais les choix d'éclairage urbains sont faits en la prenant en compte (orientations dans le PADD et choix des secteurs de projet OAP).
8 - Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue	La préservation de la TVB dans le projet du PLUi-H a été transversale et a accompagné les projets. Tous les secteurs de projet ont été évalués en fonction de ces enjeux. En cas d'impact trop fort

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Règles du SRADDET	Cohérence du PLUi-H
9- Préserver les zones humides	Les zones humides avérées sont identifiées dans le document graphique et soumises à des protections dans le règlement écrit. Toute modification du terrain naturel, tous déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sols, dépôts divers, assèchement et création de plans d'eau sont interdits dans les zones humides. A l'exception des secteurs d'OAP pour lesquels des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues.
10- Réduire les pollutions diffuses	Le PLUi-H intègre les périmètres de captages dans le document graphique sous la forme de prescriptions graphiques. Les Aires d'Alimentation de Captages sont aussi intégrées au PLUi. Toute construction en zone U (nécessitant une alimentation en eau potable) doit être branchée sur le réseau public d'eau. En zone A, les captages, forages et puits privés peuvent être autorisés conformément à la règlementation en vigueur.
11- Réduire les prélèvements d'eau	Non concerné.
12- Favoriser l'économie circulaire	Non concerné.
13- Réduire la production de déchets	Non concerné.
14- Agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets	Non concerné.
15 - Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage	Non concerné.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Règles du SRADDET	Cohérence du PLUi-H
16 - Sobriété foncière 17 - Optimiser le potentiel foncier mobilisable	Le PLUi-H affirme la nécessité de maîtriser le développement urbain sur un territoire soumis à une forte pression résidentielle, en organisant la réponse à l'attractivité non par l'étalement, mais par la régulation de la consommation foncière. La projection de production de 2 110 logements à horizon 2040 est accompagnée d'un raisonnement quantitatif et qualitatif qui intègre la densification douce, la requalification de l'existant et la mobilisation des potentialités internes aux enveloppes urbaines actuelles. Le rythme de développement est inférieur à la tendance passée. Le développement est prioritairement orienté vers des espaces déjà urbanisés ou mutables, tandis que les zones naturelles, agricoles et forestières sont systématiquement considérées comme des espaces à préserver, sauf justification approfondie. Le PLUi-H traduit ainsi une volonté politique forte d'inscrire la croissance démographique dans un modèle sobre et durable, cohérent avec les objectifs de réduction de l'artificialisation.
18- Développer l'agriculture urbaine et péri-urbaine	Le PLUi délimite des zones agricoles protégées en raison de leur qualité écologique, agronomique et paysagère dans le secteur Ai.
19- Préserver les zones d'expansion des crues	L'OAP Trame Verte et Bleue définit les zones d'expansion des crues comme inconstructibles. Il demande d'éviter tout remblai supplémentaire dans le lit majeur du cours d'eau pour réduire les zones d'expansion des crues.
20- Décliner localement l'armature urbaine 21 - Renforcer les polarités de l'armature urbaine	Le PLUi-H établit une lecture fine de l'armature territoriale à l'échelle intercommunale, en parfaite cohérence. Le rôle structurant d'Obernai, ville-centre du territoire, est affirmé comme pivot de l'organisation urbaine, économique et touristique de la CCPO. Cette centralité est consolidée par une volonté d'y concentrer les fonctions industrielles, les équipements structurants et les projets de mobilités durables.Autour de cette polarité principale, le PLUi-H définit une armature secondaire appuyée sur les bourgs centres des autres communes membres, dont les fonctions de proximité sont renforcées par une stratégie d'équipement équilibrée, une politique de l'habitat diversifiée et une hiérarchisation commerciale maîtrisée. Le développement du territoire est ainsi articulé autour de ses polarités existantes, en refusant toute forme d'urbanisation périphérique ou isolée. Le document intègre également la question des mobilités dans la structuration de cette armature : le lien entre centralités et accessibilité (notamment la gare d'Obernai) constitue un fil directeur du développement, répondant ainsi au double objectif de lisibilité spatiale et d'articulation des fonctions urbaines.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Règles du SRADDET	Cohérence du PLUi-H
22 - Optimiser la production de logements	Le PLUi-H engage une stratégie de l'habitat clairement alignée avec les principes de la règle 22 du SRADDET. L'ensemble des orientations affirme une volonté d'ajuster la production de logements aux évolutions sociodémographiques du territoire et aux attentes différenciées des publics. La projection de 2 110 logements à l'horizon 2040 est fondée sur un diagnostic approfondi intégrant les phénomènes de desserrement, la vacance existante et les besoins spécifiques des jeunes, des personnes âgées ou en situation de précarité. Le document privilégie les opérations de renouvellement urbain, la densification maîtrisée et l'adaptation du bâti existant, notamment dans les centralités. Il s'attache aussi à garantir une offre diversifiée, répartie en fonction des capacités d'accueil et d'équipements des communes. Des leviers tels que la requalification des friches, la mobilisation du parc vacant, ou encore le soutien à l'habitat intergénérationnel sont activement mentionnés. L'adéquation entre l'offre et la demande est ainsi au cœur de la stratégie intercommunale, en parfaite cohérence avec l'objectif du SRADDET visant une politique de l'habitat plus qualitative, inclusive et sobre en foncier.
23- Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes	Le PLUi-H traduit une volonté manifeste de reconquête des centralités commerciales. Le PADD identifie la dynamique commerciale comme levier de vitalité des centralités et met en place une hiérarchisation raisonnée de l'offre. Obernai, en tant que polarité principale, voit ses fonctions commerciales confortées, tandis que les communes secondaires bénéficient d'un accompagnement adapté à leur échelle.La planification commerciale proposée vise à contenir l'implantation des grandes surfaces en périphérie au profit du tissu de proximité. Cette orientation est consolidée par une articulation avec les mobilités douces, la desserte en transports collectifs et la gestion des flux de marchandises, répondant aux exigences de localisation préférentielle formulées par le SRADDET. L'accent mis sur les opérations de réinvestissement des centres-bourgs contribue également à la revitalisation des polarités existantes. À travers cette approche, le PLUi-H s'inscrit dans une logique de maîtrise du développement commercial cohérente avec les orientations régionales.
24- Développer la nature en ville	La nature en ville est encouragée, voire imposée dans le PLUi. Le PADD met en avant la volonté d'intégrer les espaces verts et la nature en ville. Cette volonté est déclinée dans l'OAP Trame Verte et Bleue, qui définit les modalités d'insertion des espaces verts dans les milieux urbains. Dans les zones U, toute bande de recul par rapport à l'alignement de la rue imposée a l'obligation d'être en espace vert à pleine terre.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Règles du SRADDET	Cohérence du PLUi-H
25- Limiter l'imperméabilisation des sols	Le PLUi-H limite en partie l'artificialisation des sols en organisant les secteurs de projet autour des zones déjà urbanisées et en intégrant une zone végétalisée à maintenir, renforcer ou créer. Néanmoins, même si elle a été très fortement réduite, la consommation d'ENAF par le projet peut paraître significative
26 - Articuler les transports publics localement	Non concerné. (PDU)
27- Optimiser les pôles d'échanges	Le PLUi-H dentifie la gare d'Obernai comme un site multimodal majeur. Ce positionnement stratégique, au sein d'un territoire intermédiaire entre Strasbourg et le massif vosgien, est exploité dans le projet pour renforcer l'intermodalité, améliorer la desserte ferroviaire et connecter les mobilités douces et collectives. Cette orientation est déclinée dans les OAP sectorielles et thématiques, où des prescriptions précises sur les accès, les aménagements piétons, les continuités douces et la desserte sécurisée des secteurs urbanisables viennent conforter ce rôle structurant.
28 - Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales	Le territoire de la CCPO ne comprend pas de plateforme logistique d'envergure régionale. Toutefois, le PLUi-H traite la question logistique à une échelle adaptée à son contexte, en réorientant les fonctions économiques autour d'une accessibilité raisonnée et d'une optimisation des zones d'activités. Le projet vise à requalifier les espaces économiques existants pour les rendre plus efficients, sobres en foncier et accessibles par différents modes de déplacement. Les OAP dédiées aux zones d'activités, comme celles de Krautergersheim ou d'Obernai, intègrent par ailleurs des prescriptions liées à la gestion des flux, à l'organisation des accès et à la prise en compte des nuisances. Cette approche, bien qu'indirecte, traduit une compatibilité fonctionnelle en intégrant les enjeux d'optimisation des fonctions économiques et de logistique locale
29 - Intégrer le réseau routier d'intérêt régional	Le PLUi-H prend en compte l'impact du réseau routier structurant, même si aucun itinéraire du Réseau Routier d'Intérêt Régional (RRIR) n'est directement identifié sur le territoire. Il vise explicitement à « optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé », ce qui traduit une volonté de gestion maîtrisée des interfaces urbanisation/infrastructures. Les OAP sectorielles, notamment celles d'entrée de ville à Obernai, Innenheim ou Krautergersheim, incluent des prescriptions fines sur la sécurisation des accès, la gestion des fronts bâtis et la constitution de franges paysagères en lisière des axes principaux. Ces mesures permettent de garantir la fonctionnalité du réseau de desserte et d'anticiper les évolutions de trafic.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU PIÉMONT DES VOSGES

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT constitue un cadre d'aménagement, pour les documents et opérations détaillées aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'Urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Sont notamment concernés :

> Les plans de déplacements urbains,

> Les programmes locaux de l'habitat,

> Les plans locaux d'urbanisme, éventuellement intercommunaux,

> Les cartes communales,

> Les autorisations commerciales,

> Les zones d'aménagement concerté,

> Les zones d'aménagement différé,

> Les opérations foncières et d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher,

> Les réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,

La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les règles et principes du document d'orientation et d'objectifs. Ainsi, la mise en compatibilité n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux.

Le SCoT du Piémont des Vosges, approuvé le 17 février 2022 développe une stratégie et des orientations afin de répondre à deux enjeux principaux :

> Concilier son développement local et son positionnement départemental et régional ;

> Garantir un équilibre entre un développement résidentiel et économique, tout en protégeant les espaces naturels et agricoles, dans un contexte de réchauffement climatique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT détaille les grands objectifs du territoire, répondant aux enjeux cités. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lui, a pour objectif de décliner ce PADD, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Le DOO détermine les conditions d'application du PADD : orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. Il est le document de référence pour réaliser des documents d'urbanisme à plus court terme comme les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ce sont avec les objectifs du DOO que le PLUi-H se doit d'être compatible.

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
OBJECTIF N°1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE QUALITATIVE ET DIVERSIFIÉE DE L'HABITAT	
1.1 Production de logements	Le PLUi-H traduit pleinement cette règle en fixant un objectif de production de 2 110 logements à l'horizon 2040, chiffre établi à partir d'une double analyse démographique et fonctionnelle. Le projet anticipe un besoin de 1 410 logements liés à la croissance démographique naturelle (0,9 % TCAM jusqu'en 2035, puis 0,7 %), auquel s'ajoute une estimation de 700 logements pour répondre au desserrement des ménages. Cette double entrée permet de répondre à la fois à la demande nouvelle et aux mutations internes, conformément à l'exigence du SCoT de prendre en compte les évolutions des ménages, le vieillissement de la population et les besoins des actifs en lien avec l'emploi. L'ancrage local du parc existant est également intégré, via un volet de lutte contre la vacance et de remise sur le marché de logements inoccupés, ce qui participe directement à l'objectif de renouvellement du parc mentionné dans le DOO.
1.2 Renouveler et densifier les espaces urbanisés	Cette orientation du SCoT est reprise dans le PLUi-H, notamment dans ses objectifs chiffrés : le projet prévoit de répondre à plus de 40 % des besoins en logements identifiés à travers les potentiels internes aux enveloppes urbaines. Il s'appuie pour cela sur un inventaire des gisements fonciers mobilisables, et priorise la densification qualitative des tissus existants. Le PLUi-H intègre aussi une démarche de hiérarchisation des polarités, en ciblant la densification sur Obernai et les pôles secondaires. Les OAP, notamment sur les secteurs de gare ou les entrées de ville, traduisent cette ambition par une densité nette moyenne visée de 30 logements/ha à Obernai, et de 23 logements/ha dans les autres communes, en cohérence avec les seuils fixés par le DOO.
1.3 Améliorer et requalifier l'habitat	L'amélioration du parc existant constitue une orientation forte du PLUi-H, notamment via l'orientation 5.1 du PADD, qui entend préserver l'attractivité résidentielle par la mobilisation des dispositifs de réhabilitation et de rénovation énergétique. Le document met également en avant des outils de lutte contre la vacance, avec un objectif ciblé de retour à un taux de vacance autour de 6 % d'ici 2035. Cette approche est en cohérence avec le DOO, qui préconise l'usage d'outils fonciers et fiscaux pour remettre sur le marché les logements vacants et améliorer le confort du bâti. Le volet social de cette stratégie est complété par une politique d'adaptation des logements au vieillissement, également mentionnée dans l'orientation 4.3 du PADD. Pour information, en 2022, selon les données INSEE, le territoire recense 6.6% de logements vacants. Un tiers des logements vacants sont de longue durée (plus de 2 ans) et d'avantage présents dans les coeurs de bourg et de ville avec un fort enjeu d'attractivité de ces logements. Les fichiers LOVAC 2025 recensent 363 logements vacants de longue durée.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
1.4 Gestion économe de l'espace au titre de l'habitat	Le PLUi-H répond directement à cette exigence en limitant à 90 ha la consommation d'espace en extension à horizon 2040, toutes destinations confondues. Le projet s'appuie prioritairement sur les capacités internes aux enveloppes urbaines et ne prévoit des extensions que si elles sont justifiées et situées en continuité du bâti existant. Cette approche s'inscrit dans la continuité des objectifs du SCoT, qui prévoit une articulation entre développement résidentiel, armature urbaine et desserte en transport. La localisation des extensions en proximité des centralités, des services et des équipements, ainsi que leur programmation en fonction de leur degré d'équipement, traduisent la mise en œuvre concrète de laséquence « éviter-réduire » prônée par le SCoT
1.5 Définir les grandes caractéristiques de l'habitat	Le PLUi-H établit des objectifs de densité différenciés selon les polarités, en pleine cohérence avec les seuils prescrits par le DOO : 30 logements/ha nets à Obernai (contre 25 minimum attendus dans le SCoT), 23 logements/ha dans les autres communes. Le projet fixe également un objectif global de 60 % de logements en habitat groupé, à l'échelle de la production neuve, y compris dans les extensions urbaines, reprenant ainsi l'objectif du SCoT qui cible un habitat compact, structurant et intégrant la nature en ville. Les formes urbaines proposées s'articulent autour de cœurs d'îlot végétalisés, de liaisons douces et de liaisons fonctionnelles avec les équipements, dans une logique de quartier durable.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
1.6 Diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale	Le PLUi-H témoigne d'un engagement pour la diversification de l'offre, tant du point de vue des statuts d'occupation que des typologies de logements. Le projet mobilise notamment les outils de programmation et de servitudes pour garantir la part de logement aidé, notamment dans les opérations nouvelles, avec un objectif d'un quart de logements sociaux dans les secteurs soumis à obligation. Le PLUi-H encourage par ailleurs une répartition équilibrée du logement aidé sur l'ensemble des communes, en appui sur les capacités d'accueil et les besoins observés. Conformément à l'orientation 1.6 du DOO du SCoT du Piémont des Vosges, les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme doivent viser un objectif d'environ 25 % de logements aidés. Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile prend formellement en compte cette exigence dans sa stratégie d'ensemble, sa traduction réglementaire et son dispositif d'action. Sur le plan stratégique, le PADD fixe un objectif intercommunal de 25 % de logements aidés parmi les logements supplémentaires à produire à horizon 2040 (orientation 4.2). Cet objectif repose sur une logique de solidarité territoriale entre communes et de localisation des logements aidés à proximité des services et des mobilités. Sur le plan réglementaire, le règlement écrit du PLUi-H impose, dans plusieurs secteurs de mixité sociale (zones UA, UB, UC et AU), une part minimale de 25 % de logements aidés pour les opérations supérieures à 700 m² de surface de plancher. Cette disposition permet d'anticiper la mise en œuvre de projets d'envergure tout en respectant les seuils opérationnels adaptés au tissu communal. Pour les opérations relevant expressément de l'article R.142-1 (notamment les ZAC ou projets > 5 000 m² SDP), le PLUi-H impose explicitement cet objectif de 25 %, que ce soit par servitudes de mixité sociale, par programmation sectorielle en zones AU, ou via emplacements réservés identifiés au plan de zonage. Le POA Habitat, intégré au PLUi-H, consacre par ailleurs tout un axe (axe 1) à l'organisation de cette mixité sociale, en mobilisant des leviers fonciers, contractuels et opérationnels : conventions, maîtrise d'ouvrage publique, BRS, réserves foncières, etc. L'ensemble de ces dispositions vise à garantir la mise en œuvre effective de l'objectif de 25 % de logements aidés, dans le respect de l'équilibre communal et intercommunal, en assurant une bonne répartition de l'effort sur le territoire.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
1.7 Répondre aux besoins spécifiques des populations	La réponse aux besoins spécifiques, en particulier des personnes âgées, des jeunes et des ménages précaires, est inscrite dans le PLUi-H. Le document prévoit l'implantation de logements adaptés dans les centralités, l'encouragement à la mixité intergénérationnelle et la diversification des formes de logement (petits logements, logements évolutifs, colocation sociale). Ces orientations permettent d'assurer une réponse fonctionnelle et localisée, au plus près des besoins et des services, rejoignant ainsi les attendus du DOO qui prône un traitement territorial équilibré de ces publics prioritaires. La proximité avec les équipements et les transports collectifs est également valorisée pour ces programmes spécifiques. Au-delà des orientations générales inscrites dans le PADD et le POA Habitat, ces objectifs sont concrètement traduits dans plusieurs OAP sectorielles, qui intègrent : > des prescriptions de logements adaptés aux normes PMR (personnes à mobilité réduite), en proximité directe des équipements, services et transports, > l'accueil de formes d'habitat inclusif ou intergénérationnel, facilitant la cohabitation entre jeunes actifs, seniors et familles (cf. Krautergersheim) ; >la réservation de foncier ou l'intégration de résidences séniors, résidences autonomie ou projets d'EHPAD dans plusieurs secteurs à urbaniser, en lien avec les besoins exprimés par les communes et le plan d'action habitat. L'OAP thématique Habitat complète ces dispositifs en formulant des principes de programmation visant une diversification des types de logements (logements évolutifs, petits logements, formes d'habitat partagé), avec un objectif de proximité aux pôles de services, à la santé, et aux mobilités collectives. Ainsi, le projet de PLUi-H permet d'opérationnaliser l'ambition de logements accessibles, adaptables et socialement inclusifs, dans une logique de cohésion intergénérationnelle et d'équité territoriale. Pour rappel, les OAP qui prévoient explicitement : > EHPAD ou hébergements spécialisés : Obernai (O_OAP_5 – Gesatz/ Thal), potentiellement OAP équipements (O_OAP_6, O_OAP_12). > Logements adaptés au handicap / personnes fragiles : Obernai (O_OAP_5), Bernardswiller (B_OAP_1). > Mixité intergénérationnelle : Bernardswiller (B_OAP_1), et de manière générale les OAP de logements collectifs/intermédiaires (Meistratzheim, Niedernai, Obernai) une diversité de typologies avec logements aidés, permettant cette mixité.typologies avec logements aidés, permettant cette mixité

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
1.8 Promouvoir un habitat durable et diminuer la consommation énergétique	L'approche environnementale du PLUi-H est fortement intégrée à sa politique de l'habitat. Le PLUi-H fixe un objectif de montée en qualité du parc résidentiel neuf, avec des exigences en matière de performance énergétique, de qualité architecturale et d'intégration paysagère. Les extensions sont conçues dans une logique de sobriété, avec des prescriptions environnementales renforcées (gestion des eaux pluviales, limitation des îlots de chaleur, place de la nature en ville). Cette approche systémique rejoint le DOO, qui appelle à réduire l'empreinte carbone de l'habitat tout en respectant les spécificités morphologiques locales
OBJECTIF N°2 : CONSTITUER UN TERRITOIRE D'ÉQUITÉ ET DE SOLIDARITÉ	
2.1 Organiser les équipements en fonction de l'armature urbaine	Le PLUi-H témoigne d'une prise en compte explicite de l'armature urbaine héritée du SCoT, en articulant l'organisation de l'offre en équipements autour des centralités hiérarchisées. Obernai, pôle structurant du territoire, concentre une offre diversifiée à vocation intercommunale, renforcée par les équipements des pôles relais. Cette hiérarchisation est pleinement intégrée dan le PADD, qui vise à garantir l'accessibilité de tous aux équipements, en fonction de la place de chaque commune dans l'organisation du territoire. Les OAP sectorielles, notamment à Obernai ou Innenheim illustrent concrètement cette logique en réservant des emprises à de futurs équipements structurants situés à proximité des axes de desserte. La planification se conforme ainsi à l'objectif de structuration territoriale porté par le SCoT, en organisant les fonctions collectives autour des lieux de centralité.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
2.2 Localiser préférentiellement les équipements	Le PLUi- H explicite la volonté d'implanter les équipements en priorité dans les tissus déjà urbanisés, en assurant leur compatibilité fonctionnelle, environnementale et sociale avec les quartiers existants. Les OAP sectorielles traduisent ce choix d'une localisation préférentielle dans des zones bien desservies et connectées, comme dans l'OAP d'Innenheim où le projet intègre la réalisation d'un équipement public dès l'approbation du PLUi-H. Cette approche répond pleinement aux prescriptions du DOO, qui préconisent une implantation des équipements en continuité du tissu urbain, en évitant les situations d'isolement ou les localisations excentrées. Elle s'inscrit également dans une logique de rationalisation des déplacements et de maîtrise de la consommation foncière. le PLUi-H renforce la logique de localisation préférentielle des équipements en posant plusieurs principes : > AUn PADD qui affirme que l'implantation des équipements structurants doit se faire prioritairement au sein des centralités et à proximité des pôles de mobilité existants, en particulier autour de la gare d'Obernai et des arrêts de bus structurants ; > Des OAP et un règlement qui localisent de nouveaux équipements en privilégiant les secteurs urbanisés desservis par les transports collectifs, afin de limiter l'usage de la voiture individuelle et d'assurer l'accessibilité de tous les publics ; > Un ancrage prioritaire au sein du pôle structurant d'Obernai, ville-centre de la CCPO et pôle urbain principal identifié par le SCoT, qui bénéficie d'une accessibilité ferroviaire (gare) et routière renforcée. Obernai concentre déjà une part importante des équipements supra-communaux (scolaires, sportifs, culturels, administratifs) et le projet de PLUi-H confirme son rôle de centralité en privilégiant l'implantation ou le renforcement des futurs équipements à cet endroit. >Une articulation systématique avec les centralités bien desservies par les transports collectifs, afin de garantir une accessibilité renforcée, de limiter l'usage de la voiture individuelle et de permettre une fréquentation par tous les publics, y compris les populations non motorisées. >Une inscription dans l'enveloppe urbaine afin d'optimiser le foncier déjà urbanisé, de favoriser la proximité avec les quartiers résidentiels et d'éviter toute consommation d'espaces agricoles ou naturels pour l'accueil des équipements. > Un principe de maillage secondaire : dans les autres communes de la CCPO, les équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne sont maintenus et optimisés, mais les équipements structurants d'échelle supra-communale sont prioritairement affectés au pôle d'Obernai, en cohérence avec l'armature du SCoT.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
2.3 Gestion économe de l'espace au titre des équipements	Le PLUi-H intègre pleinement la nécessité de sobriété foncière dans la conception des équipements, tant dans les principes directeurs du PADD que dans les modalités opérationnelles des OAP. L'approche retenue privilégie le regroupement fonctionnel des équipements, leur intégration au sein de pôles urbains mixtes, et la mutualisation des espaces, en cohérence avec les principes de rationalisation énoncés par le SCoT. L'OAP d'Innenheim, par exemple, prévoit une affectation mixte habitat/équipements sur des secteurs stratégiques, favorisant la densité d'usages. Par ailleurs, la gestion différenciée des seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, intégrant des critères d'équipement, assure une régulation foncière efficace et conforme aux attentes du SCoT. Le PLUi-H ne se limite pas à affirmer des principes généraux de sobriété foncière et de mutualisation pour l'implantation des équipements. Il précise également la répartition de l'enveloppe foncière dédiée aux équipements conformément à l'armature définie par le SCoT. insi, les surfaces d'extension à vocation d'équipements sont prioritairement localisées : >au sein du pôle urbain structurant d'Obernai, qui concentre l'essentiel des équipements supra-communaux et dispose des meilleures conditions d'accessibilité (gare, réseau TC, centralité résidentielle et économique) ; > dans les autres communes, uniquement pour des équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne, sans vocation supra-communale. Pour rappel, afin de garantir une répartition équilibrée des équipements publics à l'échelle du territoire, le projet de PLUi-H s'inscrit dans l'enveloppe maximale de consommation d'espace à vocation d'équipements fixée par le SCoT du Piémont des Vosges, soit 15 hectares pour la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile à l'horizon 2040. Cette enveloppe contribuera à conforter l'armature territoriale en renforçant le niveau d'équipement des centralités du territoire, en particulier la polarité d'Obernai, pôle urbain structurant de la CCPO, appelé à accueillir les équipements supra-communaux du fait de son rôle de centralité régionale et de son accessibilité ferroviaire et routière. Dans le cadre du dimensionnement du projet, les zones en extension dédiées à des équipements sont strictement encadrées et représentent une consommation foncière maîtrisée : > OAP_1 "Im Gaensbuehl" à Innenheim : 1,7 ha, pour un équipement de proximité à l'échelle communale, en articulation avec l'habitat projeté ; >OAP_6 "Kuttergaessel" à Obernai : 4,2 ha, permettant le développement d'un équipement structurant en continuité urbaine ; > OAP_12 "Avenue du Maire Guillmann" à Obernai : 3,6 ha, destiné à accueillir un équipement à rayonnement supra-communal. en lien direct avec l'armature et les dessertes en transport.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
	Ces trois opérations totalisent 9,5 hectares, soit une consommation largement contenue dans l'enveloppe de 15 hectares fixée par le SCoT, garantissant la compatibilité du projet de PLUi-H avec l'orientation 2.3 du DOO. La répartition opérée permet : > de concentrer les équipements structurants à Obernai, conformément à son rôle de centralité > de maintenir une offre adaptée dans les communes intermédiaires, en cohérence avec leur niveau dans l'armature ; > de préserver la vocation agricole et naturelle du reste du territoire, en évitant toute dispersion.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
2.4 Développer le numérique au service de l'intelligence territoriale et collective	Si le PLUi-H évoque cette dimension dans sa volonté de renforcer l'attractivité des centralités et d'améliorer l'accessibilité aux services pour tous. L'accès au très haut débit est considéré comme un facteur d'équité territoriale et de cohésion sociale, en particulier pour les zones d'habitat et d'activité économique. Les documents rappellent également que les équipements numériques sont intégrés dans la programmation des futurs projets, dans une logique de modernisation des services publics. Cette démarche est compatible avec les prescriptions du SCoT.
OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL	
3.1 Préserver et mettre en valeur les paysages	Les paysages viticoles délimités par le SCoT sont protégés dans le PLUi-H par une zone Ai, inconstructible en raison de leur valeur paysagère. De même, les éléments structurants tels que les ripisylves, alignement d'arbres et zones humides sont préservés par les prescriptions graphiques. Les secteurs de projet OAP prennent en compte les cônes de vue lors des choix d'aménagement, et des mesures préventives pour les nouvelles constructions.
3.2 Protéger les sites naturels, préserver ou recréer les continuités entre ces espaces	Le projet du PLUi-H protège en grande partie les espaces naturels à fort intérêt. Les réservoirs de biodiversité et éléments de continuités écologiques sont identifiés et protégés dans les prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage participant aux continuités écologiques, zones humides, arbres remarquables), par les Espaces Boisés Classés et des bandes inconstructibles le long des continuités aquatiques. Deux secteurs de projet traversent une zone humide, imposant le respect des prescriptions, et une démarche éviter-réduire-compenser (exemple : les boisements humides au sud du secteur 1 de Krautergersheim sont proposés comme site compensatoire). Le PLUi-H a veillé à assurer la compatibilité de ses dispositions avec l'orientation du DOO du SCoT du Piémont des Vosges relative à la préservation des corridors écologiques (p. 29 du DOO). À ce titre, les prescriptions graphiques portées sur le plan de zonage traduisent les exigences du SCoT en matière de largeur des corridors : >en milieu agricole, naturel et forestier, une largeur de l'ordre de 30 mètres, correspondant à environ 15 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, est matérialisée ; >dans les sites d'extension urbaine, le tracé graphique veille à ne pas réduire l'emprise du corridor à moins de 10 mètres de part et d'autre des berges ; >en milieu urbanisé, la règle posée par le SCoT est également respectée : aucune réduction du corridor n'est permise en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. Ces prescriptions graphiques, intégrées au zonage du PLUi-H, garantissent ainsi le maintien et la fonctionnalité des continuités écologiques tout en assurant la cohérence avec le DOO du SCoT.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
3.3 Améliorer, protéger et valoriser les ressources en eau	Le PLUi-H ne prévoit pas de construction ou d'exploitation de gravières sur l'AAC présente sur le territoire. Les secteurs de projets à vocation de logements sur la commune de Meistratzheim sont au sein de l'AAC, mais sont en continuité de l'enveloppe urbaine, assurant un rattachement aux réseaux d'alimentation et d'assainissement. Un secteur de projet ne permettra pas la gestion totale des eaux de pluies sur les parcelles, mais tous laissent la place au végétal, augmentant les capacités d'infiltration des projets.
3.4 Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités	Les risques sont pris en compte dans l'élaboration du PLUi-H, avec l'évitement des risques majeurs et sur les secteurs de projet concernés par un risque moyen de coulées de boues ou de ruissellement, la plantation de végétaux, de haies et d'espaces verts sont demandés pour limiter les impacts du risque. Les dispositions du règlement interdisent les matériaux foncés pour les nouvelles constructions, et l'optimisation de leur exposition bioclimatique est demandée. Des espaces verts, bandes enherbées ou haies sont maintenues dans tous les secteurs de projet OAP. Toutes ces dispositions visent à réduire le phénomène d'îlot de chaleur. Les sites pollués sont identifiés dans le document graphique pour limiter l'exposition aux personnes et à l'eau potable. Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile identifie, à travers le porter à connaissance transmis par l'État, la présence de secteurs potentiellement exposés à ce type de phénomène. Cette cartographie, issue d'études régionales (DREAL, DDT), n'a pas la valeur d'une servitude d'utilité publique ni d'un plan de prévention des risques naturels, mais constitue une donnée d'alerte prise en compte dans le projet de planification ans les secteurs d'OAP situés dans ces zones, le PLUi-H n'écarte pas la constructibilité mais impose que tout projet intègre, dès la conception, des mesures d'aménagement et de gestion des eaux pluviales propres à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes. Ces mesures concernent notamment : la réalisation d'études préalables permettant d'affiner le niveau de risque et de définir les aménagements nécessaires ; la mise en place de dispositifs d'infiltration végétalisés et la déconnexion des surfaces imperméabilisées du réseau de collecte ; le traitement paysager et hydraulique des franges et des espaces publics afin de ralentir et d'infiltrer les ruissellements.
3.5 Prévenir les autres risques et maîtriser les pollutions et nuisances	Les sols pollués sont identifiés dans les prescriptions graphiques du PLUi-H et la gestion des déchets est intégrée dans toutes les OAP (mise en place de bornes, d'aires de retournement...). Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont intégrés au diagnostic, déclinés à l'échelle parcellaire sur chaque commune puis traduits dans le règlement graphique et écrit (prescription graphiques, zones naturelles protégées). Le règlement écrit demande au maximum des dispositions bioclimatiques pour toute nouvelle construction (orientation optimale, isolation suffisante...).

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
3.3 Améliorer, protéger et valoriser les ressources en eau	Le PLUi-H ne prévoit pas de construction ou d'exploitation de gravières sur l'AAC présente sur le territoire. Les secteurs de projets à vocation de logements sur la commune de Meistratzheim sont au sein de l'AAC, mais sont en continuité de l'enveloppe urbaine, assurant un rattachement aux réseaux d'alimentation et d'assainissement. Un secteur de projet ne permettra pas la gestion totale des eaux de pluies sur les parcelles, mais tous laissent la place au végétal, augmentant les capacités d'infiltration des projets.
3.4 Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités	Les risques sont pris en compte dans l'élaboration du PLUi-H, avec l'évitement des risques majeurs et sur les secteurs de projet concernés par un risque moyen de coulées de boues ou de ruissellement, la plantation de végétaux, de haies et d'espaces verts sont demandés pour limiter les impacts du risque. Les dispositions du règlement interdisent les matériaux foncés pour les nouvelles constructions, et l'optimisation de leur exposition bioclimatique est demandée. Des espaces verts, bandes enherbées ou haies sont maintenues dans tous les secteurs de projet OAP. Toutes ces dispositions visent à réduire le phénomène d'îlot de chaleur. Les sites pollués sont identifiés dans le document graphique pour limiter l'exposition aux personnes et à l'eau potable.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
3.5 Prévenir les autres risques et maîtriser les pollutions et nuisances	Les sols pollués sont identifiés dans les prescriptions graphiques du PLUi-H et la gestion des déchets est intégrée dans toutes les OAP (mise en place de bornes, d'aires de retournement...). Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont intégrés au diagnostic, déclinés à l'échelle parcellaire sur chaque commune puis traduits dans le règlement graphique et écrit (prescription graphiques, zones naturelles protégées). Le règlement écrit demande au maximum des dispositions bioclimatiques pour toute nouvelle construction (orientation optimale, isolation suffisante...). Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile intègre les dispositions nécessaires pour répondre à l'orientation 3.5 du DOO du SCoT du Piémont des Vosges relative à la prévention des risques et à la maîtrise des pollutions et nuisances. > Établissements SEVESO : les périmètres de risques liés aux établissements classés SEVESO implantés sur le territoire (tels que définis par les arrêtés préfectoraux et cartographiés en annexes) sont repris dans les documents graphiques du PLUi-H au titre des servitudes d'utilité publique (SUP). Ils s'imposent au règlement et interdisent toute ouverture à l'urbanisation incompatible avec les risques identifiés. >Transports de matières dangereuses : les risques générés par le transport de matières dangereuses le long des axes structurants (routes départementales, voies ferrées) sont intégrés dans l'état des risques et nuisances annexé au dossier. Ils sont pris en compte dans la localisation des zones à urbaniser (exclusion des secteurs directement exposés), ainsi que dans les OAP qui imposent des principes d'urbanisme (implantations en retrait, protections paysagères et acoustiques). >Anciennes décharges et dépôts sauvages : les sites identifiés comme anciennes décharges ou dépôts de déchets inertes ou sauvages ont été recensés dans l'étude environnementale et les annexes du rapport de présentation. Ils sont exclus de toute constructibilité et, lorsqu'ils se trouvent à proximité d'enveloppes urbaines, leur réaffectation future ne pourra se faire qu'après réhabilitation et sécurisation, conformément à la réglementation en vigueur.
3.6 Favoriser les énergies renouvelables	Le règlement défini des règles autorisant les énergies renouvelables sur les nouvelles constructions dans la mesure du respect des enjeux environnementaux et leur bonne insertion paysagère. L'OAP Bâti Agricole défini des mesures dans lesquelles sont autorisées les installations photovoltaïques, en interdisant en cas de dégradation du paysage ou sur le bâti ancien de qualité. Le zonage délimite des zones naturelles admettant les installation agrivoltaïques.
OBJECTIF N°4 : SOUTENIR L'ÉCONOMIE POUR DÉVELOPPER L'EMPLOI SANS VISER DE SPÉCIALISATION	

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
4.1 Conforter l'ensemble des dynamiques économiques	Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile prend pleinement en compte la volonté du SCoT de soutenir toutes les formes d'activités économiques, en accompagnant la diversité des dynamiques à l'œuvre sur le territoire. À travers son règlement écrit comme par ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il veille à maintenir un tissu économique diversifié, en favorisant autant le maintien des activités au sein des tissus mixtes des centralités que le développement d'activités spécifiques dans des zones à vocation économique clairement identifiées. Le PLUi-H territoire réaffirme notamment le rôle stratégique d'Obernai dans l'accueil des activités industrielles structurantes, tandis que d'autres polarités (Bernardswiller, Krautergersheim, etc.) sont mobilisées pour accueillir des fonctions artisanales et des entreprises à forte valeur ajoutée. Cette démarche renforce ainsi la vitalité économique locale sans verser dans une spécialisation monolithique, compatible avec l'esprit du SCoT
4.2 Localiser préférentiellement les emplois et les activités au sein du tissu urbain existant	Le PLUi-H intègre cette exigence en privilégiant le développement économique par densification ou renouvellement urbain, en cohérence avec la trame urbaine existante. Le règlement écrit et les OAP sectorielles favorisent clairement l'implantation des emplois à proximité des centralités ou dans des sites bénéficiant d'une bonne desserte en transports et en équipements. Par exemple, les zones 1AUx d'Obernai ont été définies en articulation avec les zones économiques existantes, et leur développement est strictement encadré par des critères de qualité environnementale, de densité d'activités et de compatibilité urbaine. Cette approche traduit une mise en œuvre fidèle de l'objectif de limitation de l'étalement économique, porté par le SCoT. Le PLUi-H s'inscrit pleinement dans l'orientation 4.2 du DOO du SCoT du Piémont des Vosges. Les zones à urbaniser à vocation économique (1AUX) sont réservées aux activités dont la nature est difficilement compatible avec la proximité de l'habitat, telles que l'industrie, la logistique ou l'artisanat lié à la production. À l'inverse, les usages résidentiels, l'hébergement, la restauration ou le commerce de détail y sont strictement exclus afin d'éviter tout conflit d'usage et d'assurer la vocation productive de ces espaces. Par ailleurs, la stratégie d'aménagement privilégie la densification et l'optimisation des zones existantes, en permettant l'extension et la consolidation des entreprises déjà implantées, comme dans le cas de la ZA du Thal à Obernai. Cette approche assure la cohérence entre le développement économique et le respect du cadre de vie résidentiel, tout en garantissant la compatibilité avec les prescriptions du SCoT.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
4.3 Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins	La compatibilité avec cette règle du SCoT est manifeste dans l'articulation entre les prévisions du DOO et le zonage du PLUi-H. Les zones à vocation économique, telles que définies dans le règlement et accompagnées d'OAP spécifiques, répondent à un souci de structuration, d'accessibilité et de fonctionnalité. Le PLUi-H s'efforce notamment de garantir une bonne desserte routière tout en limitant les nuisances, conformément aux orientations environnementales et de mobilité du SCoT. En matière de consommation foncière, les zones économiques d'extension s'inscrivent dans l'enveloppe de 45 ha allouée à la CCPO par le SCoT, avec une ouverture progressive et justifiée des secteurs d'activités. Le PLUi-H prend ainsi part à l'effort global de coordination régionale de l'offre foncière économique et à la maîtrise de son étalement. Le projet de PLUi-H est pleinement compatible avec l'orientation 4.3.3 du DOO du SCoT du Piémont des Vosges. Il prévoit que les activités commerciales et tertiaires soient prioritairement autorisées dans les pôles de l'armature urbaine, notamment à Obernai, pôle structurant, ainsi que dans les polarités secondaires. Le PADD identifie Obernai comme polarité principale à vocation commerciale, et prévoit de concentrer les équipements commerciaux et tertiaires dans les pôles de l'armature. Les orientations précisent que le développement tertiaire doit s'opérer dans les tissus mixtes des centralités, à proximité des arrêts de transport en commun structurant. Le PADD prévoit également l'encadrement strict du commerce en zone d'activité afin de réserver ces dernières aux fonctions productives, et ainsi préserver la vocation commerciale des centralités. Les zones UXb permettent l'implantation d'activités tertiaires et de services dans les secteurs identifiés comme pôles économiques urbains, notamment à Obernai. Conformément au premier alinéa de l'orientation 4.3.4 du DOO du SCoT du Piémont des Vosges, le projet de PLUi-H localise les nouveaux espaces économiques d'une superficie de 5 hectares et plus de manière à éviter toute traversée de secteurs résidentiels depuis les axes structurants (autoroutes, routes départementales à fort trafic) qui les desservent. À cette fin, l'élaboration du document a reposé sur une analyse croisée de la trame viaire, des secteurs résidentiels existants et projetés, et de l'organisation des polarités économiques. Il en résulte que : Les extensions des ZAE du Thal bénéficient d'un accès direct depuis les RD 422 et RD 426, sans traversée de tissus denses d'habitat. Les quartiers pavillonnaires les plus proches sont séparés des flux économiques par des coupures paysagères, des bandes boisées ou des axes différenciés, garantissant une bonne intégration territoriale. Les nouveaux secteurs économiques projetés à Innenheim et Krautergersheim sont positionnés en frange des villages, à proximité directe de pénétrantes départementales. L'organisation des accès évite toute desserte par des voies résidentielles. À Meistratzheim, par exemple, la connexion à la RD 1092 s'effectue par une voirie spécifique distincte de celle desservant le cœur du bourg.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
4.3 Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins	À l'échelle du PLUi-H du Pays de Sainte-Odile, la surface totale de zones à urbaniser à vocation économique représente 18,5 hectares. Parmi elles : 15,4 hectares, soit plus de 80 % du total, sont classés en 1AU immédiatement urbanisables (K_OAP_1; O_OAP_7; O_OAP_11), ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT ; 3,1 hectares sont différés à l'horizon post-2030, correspondant au secteur I_OAP_4 « entrée de ville » à Innenheim, dont l'ouverture à l'urbanisation est préuvue à cette échéance en raison du risque coulée de boue identifié dans le PAC de l'Etat. Ainsi, la part des surfaces immédiatement mobilisables respecte la règle fixée par le SCoT (au maximum les trois quarts des zones d'activités différées), puisque plus de 4/5 des surfaces sont ouvertes dès l'approbation du PLUi-H, et qu'un volume limité de 3,1 ha seulement est différé après 2030 pour répondre aux enjeux environnementaux et de prévention des risques.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
4.4 Conforter l'offre commerciale pour mieux la pérenniser	L'équilibre commercial recherché par le SCoT est soutenu par une politique commerciale cohérente dans le PLUi-H. Le document veille à structurer l'armature commerciale autour des centres-bourgs et des pôles urbains, en encadrant strictement l'ouverture de nouvelles surfaces en périphérie. L'OAP thématique « Qualité des espaces économiques » précise ainsi les conditions d'implantation du commerce en zone économique, interdisant le commerce de détail en zones 1AUx sauf exception motivée. Cette approche permet d'éviter le mitage et de préserver la vitalité des centralités. Le PLUi-H veille également à intégrer les logiques de complémentarité fonctionnelle, notamment en facilitant les services à destination des actifs en zone d'activités, sans concurrencer les commerces de proximité implantés en tissu urbain dense. Par ailleurs le projet de PLUi-H hiérarchise l'implantation des commerces selon leur rayonnement, en cohérence avec l'armature urbaine définie par le SCoT du Piémont des Vosges. Les commerces à fort rayonnement sont concentrés sur la centralité d'Obernai, tandis que les polarités secondaires accueillent prioritairement le commerce de proximité. Cette hiérarchisation est traduite dans le zonage, le règlement et les OAP. Le PLUi-H favorise l'implantation des activités commerciales dans les espaces économiques mixtes existants (zones UX, OAP économiques), dans une logique de requalification, de mixité fonctionnelle et de limitation de l'étalement commercial périphérique. Cette approche assure la compatibilité du projet avec l'orientation 4.4 du SCoT, tant en matière de structuration de l'offre commerciale que de maîtrise foncière et urbaine.
4.5 Pérenniser l'économie agricole, viticole et forestière	Les paysages viticoles délimités par le SCoT sont protégés dans le PLUi-H par une zone Ai, inconstructible en raison de leur valeur paysagère. De même, les éléments structurants tels que les ripisylves, alignement d'arbres et zones humides sont préservés par les prescriptions graphiques. La zone Nc délimite des secteurs de préservation des espaces naturels autorisant les abris à pâture, à bois et ruchers permettant de maintenir les activités agricoles traditionnelles. Le développement des exploitations, extensions et nouvelles constructions sont autorisées en zones N et A.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
4.6 Affirmer le positionnement touristique du Piémont des Vosges	En matière de développement touristique, le PLUi-H adopte une posture compatible à la stratégie du SCoT, en confortant les atouts patrimoniaux et paysagers du territoire tout en veillant à limiter les impacts sur le cadre de vie. Les OAP sectorielles et les règles de zonage encadrent strictement l'accueil de l'hébergement touristique, en privilégiant des formes intégrées, respectueuses des paysages et des centralités existantes. L'objectif est de maintenir un équilibre entre attractivité touristique et vie locale. Par ailleurs, le patrimoine architectural (comme le château du Landsberg) et les centralités historiques font l'objet d'une attention spécifique, à la fois dans le règlement et dans les OAP, traduisant une ambition de valorisation raisonnée du territoire à travers une offre touristique qualitative, fidèle à la stratégie régionale et au positionnement du Piémont des Vosges comme destination de référence. Le territoire du Pays de Sainte-Odile constitue une porte d'entrée stratégique de la Route des Vins d'Alsace, qui traverse plusieurs communes du territoire. Le PLUi-H en tient compte en orientant les politiques de valorisation vers les paysages viticoles, l'accessibilité des caves et des équipements d'accueil touristique, et la protection du patrimoine architectural et paysager visible depuis cette route structurante. Le règlement ainsi que les OAP sectorielles identifient clairement des secteurs à enjeux patrimoniaux à préserver ou à valoriser (ex : château du Landsberg, centre ancien d'Obernai), en cohérence avec les objectifs du SCoT. Enfin, le projet du PLUi-H accompagne le développement d'un tourisme durable et local, en s'appuyant sur les circuits de randonnée, le cyclotourisme, l'œnotourisme et la valorisation du terroir. Des emplacements réservés et des prescriptions spécifiques permettent de soutenir cette diversification sans compromettre l'équilibre des centralités
OBJECTIF N°5 : DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ POUR TOUS	

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
5.1 Construire une mobilité respectueuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants	Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile répond à cette orientation à travers l'OAP thématique « mobilités », qui définit des principes de hiérarchisation des déplacements à l'échelle intercommunale. La priorité est donnée aux mobilités actives (marche, vélo) et aux transports en commun dans les secteurs à fort potentiel de densité, en lien direct avec les orientations du PADD. Le document veille à limiter les nuisances liées à l'automobile en intégrant des prescriptions spécifiques dans les OAP sectorielles : traitement paysager des voies, cheminements sécurisés, réduction des vitesses en cœur de bourg. Cette orientation garantit un équilibre entre accessibilité et qualité urbaine, dans le respect du cadre de vie des habitants, tout en intégrant les enjeux environnementaux à travers la réduction des émissions et le soutien aux infrastructures durables. Il convient de rappeler que l'OAP thématique « mobilités » définit un cadre structurant à l'échelle intercommunale. Elle donne la priorité aux mobilités actives (marche, vélo) et aux transports collectifs dans les secteurs à fort potentiel de densité et de mixité fonctionnelle. Ce choix est en parfaite adéquation avec les objectifs du SCoT visant à réduire les émissions liées à l'usage de la voiture individuelle et à améliorer la qualité du cadre de vie. De plus, les OAP sectorielles traduisent de manière opérationnelle ces ambitions à l'échelle locale. Elles intègrent systématiquement des prescriptions de traitement paysager des voies, de création de cheminements piétons et cyclables sécurisés, de réduction de la vitesse en cœur de bourg, et de connexions inter-quartiers. Cette approche favorise la continuité des déplacements non motorisés, notamment vers les pôles de services, d'équipements et les zones d'activités. L'articulation avec la desserte ferroviaire, en particulier autour de la gare d'Obernai, est également prise en compte. Le document considère cette gare comme un pôle intermodal structurant, et plusieurs emplacements réservés visent à faciliter l'accessibilité à ses abords, notamment via des aménagements cyclables et piétons. Le réseau de liaisons douces projeté dans le PLUi-H a été conçu pour renforcer la connexion entre les secteurs d'habitat, les équipements publics et les centralités. Le PADD consacre une orientation claire au développement des mobilités alternatives, en affirmant que l'offre en mobilité doit être au cœur de la structuration spatiale du développement du territoire et en valorisant les connexions à toutes les échelles. Il précise également que la politique d'aménagement doit rapprocher les habitants de leurs lieux de travail ou de consommation et soutenir les alternatives à la voiture individuelle

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Objectifs du SCoT	Cohérence du PLUi-H
5.2 Compléter et améliorer le réseau d'infrastructures	La planification opérée par le PLUi-H s'appuie sur l'existant pour structurer les extensions urbaines, sans créer de surcharge sur le réseau routier ni induire de ruptures dans la continuité des déplacements. Les OAP sectorielles prévoient systématiquement l'amélioration ou la prolongation des voies existantes, en assurant leur compatibilité avec les différents usages (transports motorisés, vélos, piétons). Des aménagements spécifiques sont prévus dans les documents graphiques, notamment aux abords des zones 1AU, avec un calibrage des voies prenant en compte les flux prévisionnels. L'articulation avec la gare d'Obernai, pôle intermodal majeur, est également traitée comme un levier structurant, ce qui répond parfaitement à l'exigence du SCoT visant à moderniser et articuler les réseaux de mobilité.
5.3 Adapter l'offre en stationnement à l'armature économique et aux besoins résidentiels	Le PLUi-H adopte une approche différenciée du stationnement, conforme aux principes du DOO, en tenant compte à la fois du rôle des centralités, de la typologie des quartiers et des spécificités fonctionnelles. Les secteurs économiques (zones UX et 1AUx) sont encadrés par des prescriptions de stationnement intégrées à la trame des OAP, avec une logique de mutualisation et de gestion partagée des espaces. Dans les zones résidentielles, le PLUi-H évite la sur-offre systématique, en modulant les exigences de stationnement selon le type d'habitat et en favorisant l'intégration paysagère des aires de stationnement. Ces dispositions participent à la réduction de l'imperméabilisation des sols et à l'amélioration de la qualité de vie, tout en assurant un niveau de service adapté aux usages

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

3.COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX RHIN-MEUSE

Crée par la loi sur l'eau du 3 janvier 19992. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques. Il définit des orientations de gestion et des mesures réglementaires qui ont pour but de préserver et restaurer la ressource en eau et les milieux aquatiques sur un bassin versant et de favoriser la mise en œuvre équilibrée de tous les usages. Il est révisé tous les 6 ans et il se décline en :

> Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), qui définit les objectifs de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les moyens matériels et financiers pour les atteindre ;

> Le règlement, qui fixe des mesures précises permettant la réalisation d'objectifs exprimés dans le PAGD. Le règlement encadre l'activité de la police de l'eau pour les autorisations d'activité et d'aménagements sur les cours d'eau. Il est opposable aux tiers.

Les communes de Krautergersheim, d'Innenheim, Meistratzheim, Niedernai et d'Obernai sont concernées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin. Arrêté le 1er juin 2015, le SAGE formalise les règles et les objectifs pour garantir au mieux les différents usages liés à la ressource locale en eau, sans porter d'atteintes irrémédiables aux milieux aquatiques.

Le SAGE identifie 6 enjeux à partir desquels sont déclinés les objectifs et mesures :

> Enjeu 1 : Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre partout, au plus tard d'ici 2027, une alimentation en eau potable sans traitement. Les pollutions présentes dans la nappe seront résorbées durablement

> Enjeu 2 : Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages. Les efforts porteront sur :

- > La restauration et la mise en valeur des lits et des berges,
- > La restauration de la continuité longitudinale,
- > Le respect d'objectif de débit en période d'étiage.

Enjeu 3 : Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables

Enjeu 4 : Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique

Enjeu 5 : Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides

Enjeu 6 : Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives, relatives notamment à l'occupation des sols

Dispositions du SDAGE	Cohérence du PLUi-H
THÈME 1 : EAU ET SANTÉ	
O1.1 Prendre, en amont des captages d'eau destinée à la consommation humaine, des mesures préventives permettant de limiter et de réduire significativement les traitements ainsi que les substitutions de ressources.	Le PLUi-H intègre les périmètres de captages dans le document graphique sous la forme de prescriptions graphiques. Les Aires d'Alimentation de Captages sont aussi intégrées au PLUi. Aucune zone de sauvegarde n'est délimitée sur le territoire.
THÈME 3 : EAU, NATURE ET BIODIVERSITÉ	
O3.1.1.2 Tenir compte, dans les documents d'urbanisme impactés par le SDAGE et les décisions administratives dans le domaine de l'eau, des zones de mobilité des cours d'eau et de leur nécessaire préservation, de façon à ne pas perturber leur fonctionnement, et ce au niveau des zones latérales, mais aussi, dans le lit du cours d'eau lui-même.	Un niveau de zone de mobilité a été inscrit dans le PLUi. En effet, une bande tampon inconstructible (règlement, OAP TVB) a été mise en place autour des cours d'eau et est inscrite sur le document graphique sous forme de prescription graphique linéaire. Cette marge de recul ou bande tampon est de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
O3.1.3 Intégrer les Espaces de bon fonctionnement (EBF) des cours d'eau dans les programmes de gestion/ restauration de bassin versant et dans les projets d'aménagement du territoire.	Non concerné.
O7.4 Stopper la dégradation et la disparition des zones humides	Les zones humides avérées sont identifiées dans le document graphique et soumises à des protections dans le règlement écrit. Toute modification du terrain naturel, tous déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sols, dépôts divers, assèchement et création de plans d'eau sont interdits dans les zones humides.
O7.4.4. Préserver les zones humides en garantissant leur prise en compte dans les documents de planification.	Les zones humides avérées sont identifiées dans le document graphique et soumises à des protections dans le règlement écrit. Toute modification du terrain naturel, tous déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sols, dépôts divers, assèchement et création de plans d'eau sont interdits dans les zones humides.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Dispositions du SDAGE	Cohérence du PLUi-H
O8.2 Décliner localement et améliorer la connaissance de la Trame Verte et Bleue (TVB)	La Trame Verte et Bleue est intégrée dans l'Etat Initial de l'Environnement et déclinée à l'échelle parcellaire. Les éléments constitutifs de la TVB (réservoirs et continuité écologiques) sont intégrées en zone Nco, et dans les prescriptions graphiques pour assurer leur protection. L'OAP Trame Verte et Bleue définit des orientations opposables pour chaque sous-trame identifiée, ainsi que des dispositions générales à tous les milieux.
O8.3.1 Garantir l'intégration de la Trame Verte et Bleue dans les documents de planification	La Trame Verte et Bleue est intégrée dans le zonage, le règlement écrit, les prescriptions graphiques et l'OAP TVB.
THÈME 4 : EAU ET RARETÉ	
O2 - D5 Évaluer l'impact du changement climatique et des activités humaines sur la disponibilité des ressources en assurant les suivis des eaux de surface et des eaux souterraines.	L'impact du climat sur les eaux est intégré dans l'état initial de l'environnement (1.2 Un climat tempéré marqué par le réchauffement climatique).
THÈME 5 : EAU ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	
5A - O4/Objectif 4.1 du PGRI : Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues	Le PLUi-H impose une inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau, permettant de maintenir les capacités d'écoulement et d'expansion des crues. L'OAP TVB ajoute l'inconstructibilité des zones d'expansion des crues dans ses orientations opposables.
5A - O5 - Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agroécologiques.	Les orientations opposables de l'OAP Trame Verte et Bleue définissent des protections pour les zones humides, les prairies et la gestion des eaux pluviales par la préservation de le la trame des petites voies d'eau.
5B - O1 Limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets.	Les dispositions générales liées à l'assainissement interdisent tous rejets dans les milieux naturels, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire. Les secteurs de projets sont organisés de manière a être rattachés au réseau collectif, ou impose un système individuel fonctionnel le cas échéant. Le PLUi-H impose une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en adaptant les aménagements, le choix des matériaux, le niveau d'imperméabilisation...

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Dispositions du SDAGE	Cohérence du PLUi-H
5B - O2 Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel notamment ceux constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue (TVB).	Le PLUi-H délimite les parties du territoire appartenant à la Trame Verte et Bleue dans le sous-secteur Nco, interdisant toute construction nouvelle. Les éléments linéaires participant aux continuités (bocage, cours d'eau...) sont identifiés dans le document graphique et protégé par des prescriptions graphiques. L'OAP TVB décline des protections spécifiques aux différentes sous-trames, notamment la ripisylve.
5C - O1 L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issus ne peuvent pas être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements.	La STEP de Meistratzheim est conforme et n'accueille en 2022 que 60% de sa capacité nominale. Ainsi, les projections d'accueil de population ne devront pas engendrer de surcharge de ce réseau.
5C - O2 L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	Les secteurs de projet du PLUi-H sont localisés de manière a être raccordés aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
THÈME 6 : EAU ET GOUVERNANCE	
O2.2 Intégrer les enjeux de long terme dans la planification et la contractualisation.	Le projet du PADD intègre les enjeux liés à l'eau et le maintien de leur qualité. Des dispositifs de suivi sont mis en œuvre pour assurer cette prise en compte.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

5.COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ILL-NAPPE-RHIN

Crée par la loi sur l'eau du 3 janvier 19992. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques. Il définit des orientations de gestion et des mesures réglementaires qui ont pour but de préserver et restaurer la ressource en eau et les milieux aquatiques sur un bassin versant et de favoriser la mise en œuvre équilibrée de tous les usages. Il est révisé tous les 6 ans et il se décline en :

> Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), qui définit les objectifs de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les moyens matériels et financiers pour les atteindre ;

> Le règlement, qui fixe des mesures précises permettant la réalisation d'objectifs exprimés dans le PAGD. Le règlement encadre l'activité de la police de l'eau pour les autorisations d'activité et d'aménagements sur les cours d'eau. Il est opposable aux tiers.

Les communes de Krautergersheim, d'Innenheim, Meistratzheim, Niedernai et d'Obernai sont concernées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin. Arrêté le 1er juin 2015, le SAGE formalise les règles et les objectifs pour garantir au mieux les différents usages liés à la ressource locale en eau, sans porter d'atteintes irrémédiables aux milieux aquatiques.

Le SAGE identifie 6 enjeux à partir desquels sont déclinés les objectifs et mesures :

> Enjeu 1 : Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre partout, au plus tard d'ici 2027, une alimentation en eau potable sans traitement. Les pollutions présentes dans la nappe seront résorbées durablement

> Enjeu 2 : Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages. Les efforts porteront sur :

- > La restauration et la mise en valeur des lits et des berges,
- > La restauration de la continuité longitudinale,
- > Le respect d'objectif de débit en période d'étiage.

> Enjeu 3 : Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables

> Enjeu 4 : Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique

> Enjeu 5 : Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides

> Enjeu 6 : Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives, relatives notamment à l'occupation des sols

Dispositions du SAGE	Cohérence du PLUi-H
ESout-D13 : Préserver la nappe de tout nouveau rejet d'eaux usées, sauf exceptions prévues dans l'annexe 14.	Les dispositions générales liées à l'assainissement interdisent tous rejets dans les milieux naturels, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire.
ESout-D19 : En l'absence d'arrêté préfectoral énonçant les mesures de protection à mettre en place sur les périmètres de protection rapprochée visés en application de l'article 1321-2 du Code de la santé publique, ne pas autoriser les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, présentant un risque de porter atteinte à la ressource en eau, sur le plan quantitatif ou qualitatif, au sein d'un projet de périmètre de protection rapprochée.	Le PADD énonce la protection du périmètre éloigné du captage de Krautergersheim.
ESout-D37 : Réduire les risques liés au transport dans les périmètres de protection (tracé des routes, transport des matières dangereuses, étanchéité des ouvrages de dépollution, etc).	Non concerné.
ESout-D41 : Limiter toute nouvelle utilisation des substances prioritaires dans les activités artisanales ou industrielles dans tous les périmètres de protection rapprochée.	Non concerné.
ESout-D43 : Au droit des langues salées (teneur en chlorures supérieure à 250 mg/L), réglementer l'implantation ou l'approfondissement des gravières ainsi que toute autre installation, ouvrage ou activité susceptible d'induire une extension de la superficie de ces langues salées.	Le règlement a identifié la gravière présente sur le territoire et propose un règlement spécifique afin de limiter son impact sur les milieux qui l'entourent.
ESup-D1 : Préserver les zones naturelles d'expansion de crues de fréquence centennale de tout remblai, de tout endiguement et de toute urbanisation.	L'OAP Trame Verte et Bleue définit les zones d'expansion des crues comme inconstructibles. Il demande d'éviter tout remblai supplémentaire dans le lit majeur du cours d'eau pour réduire les zones d'expansion des crues.
ESup-D2 : Hors opérations de renaturation et de restauration, proscrire les recalibrages du lit mineur des cours d'eau y compris ceux visant à limiter les conditions de débordement (hors zones urbanisées).	L'OAP TVB interdit les constructions et aménagements des zones d'expansion des crues en lit mineur et majeur.
ESup-D3 : Préserver la microtopographie (lutter contres les nivellements pour préserver les dépressions humides). Ne pas autoriser les remblais qui peuvent entraîner des modifications d'écoulement.	Les remblais et déblais sont interdits dans le PLUi-H (règlement écrit et OAP TVB).

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Dispositions du SAGE	Cohérence du PLUi-H
ESup-D4 : Réserver la mise en place de digues à la protection des biens et des personnes. Rapprocher les digues autant que possible de ces biens pour optimiser le champ d'expansion des crues et diminuer l'effet néfaste de celles-ci en aval. N'autoriser la construction de toute nouvelle digue que pour la protection rapprochée des constructions existantes.	Le projet du PLUi-H ne contient aucune nouvelle digue. Seules les digues existantes seront maintenues.
ESup-D11 : Protéger les cours d'eau à préserver prioritairement de tout prélèvement d'eau ainsi que de tout rejet d'eaux usées, épurées ou non. Toute intervention dans ces cours d'eau doit avoir comme objectif l'amélioration de la fonctionnalité du cours d'eau et des milieux alluviaux associés.	Les dispositions générales liées à l'assainissement interdisent tous rejets dans les milieux naturels, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire.
ESup-D17 : Préserver de toute nouvelle zone d'urbanisation, ou nouvelle implantation de zones industrielles, portuaires, de gravières et de tout remblai les zones humides remarquables, notamment lors de l'établissement et de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales).	Le règlement graphique identifie les zones humides présentent sur le territoire, et les règles qui y sont associées interdisent toute urbanisation sauf en cas d'exception telles que la restauration écologique, les aménagements liés à la protection, gestion ou ouverture au public des espaces et des aménagements ou constructions concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et des personnes.
ESup-D18 : Ne pas implanter d'infrastructures linéaires (axes routiers, ferroviaires, fluviaux, oléoduc, lignes électriques, etc) dans les zones humides remarquables sauf impossibilité majeure, qui ne pourra en aucun cas être invoquée au regard des seuls éléments financiers ou économiques et à condition que le projet puisse être justifié pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dès lors, ce projet doit donner lieu à des mesures compensatoires adaptées.	Un secteur OAP prévoit la finalisation de l'aménagement viaire reliant la rue de l'amitié à la ZA de l'Ehn en réalisant un ouvrage de traversée de l'Ehn. Les boisements humides à proximité sont préservés.
ESup-D23 : Hors canaux d'irrigation et autres ouvrages prévus à cet effet, limiter très strictement les prélèvements d'eau dans les cours d'eau et les canaux. Privilégier les prélèvements, qu'ils soient permanents ou temporaires, dans la nappe qui seront équipés de dispositifs de sécurité adaptés pour éviter toute pollution.	Les prélèvements d'eau continentaux existants ne sont qu'à destination de l'irrigation. Le PLUi-H ne prévoit pas de nouveaux points de prélèvements.
ESup-D25 : Modifier les règlements d'eau, à l'occasion de leur renouvellement ou de leur révision, pour tenir compte des débits objectifs d'étiage et des besoins pour la restauration des écosystèmes associés.	Non concerné.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Dispositions du SAGE	Cohérence du PLUi-H
ESup-D28 : Concernant l'écoulement des cours d'eau du Sundgau, au pied des collines sous-vosgiennes et dans la forêt de la Hardt, la gestion des inondations se fera sans rejet dans les gravières en eau.	Non concerné.
ESup-D30 : Prévoir, pour tout nouvel aménagement entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures correctives adaptées : dispositif de rétention, traitement adapté en fonction de la nature du rejet et de la sensibilité du milieu récepteur.	Le PLUi-H limite l'imperméabilisation dans toutes ses pièces. En effet, les secteurs de projet prévoient tous une zone végétalisée à maintenir, renforcer ou créer. Dans les zones U, toute bande de recul par rapport à l'alignement de la rue imposée a l'obligation d'être en espace vert à pleine terre.
ESup-D31 : Renforcer les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols lors de l'instruction des dossiers individuels afin de ne pas aggraver les petites crues (crues de période de retour 2 ans).	Non concerné.
ESup-D32 : Ne pas implanter d'infrastructures linéaires en zones inondables sauf difficulté technique majeure. Dans ce cas, les ouvrages seront transparents (submersibles ou viaduc qui ne modifient pas les écoulements). A défaut, ils feront l'objet de mesures compensatoires adaptées.	Le projet d'ouvrage de traversée de l'Ehn à Krautergersheim n'engendre pas la création de voie linéaire puisqu'elle rejoint deux routes.
ESup-D34 : Veiller à ce que les nouvelles autorisations de rejets tiennent compte des objectifs de qualité des cours d'eau fixés dans le SDAGE.	Les dispositions générales liées à l'assainissement ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet.
ESup-D41 : En référence aux Schémas Départementaux des Carrières approuvés le 30 octobre 2012, l'implantation de nouvelles gravières dans les zones inondables des cours d'eau ne pourra y être autorisée que de manière dérogatoire. Les demandes d'autorisation devront notamment démontrer que le projet a l'impact le plus faible possible et n'a pas d'impact significatif sur le site (enjeu environnemental de niveau 2 des Schémas des Carrières). L'extension de gravières déjà existantes implantée en zone inondable ou en communication avec une zone inondable est envisageable (enjeu environnemental de niveau 3 des Schémas des Carrières).	Il n'y a pas de carrière ou de gravière en activité sur la collectivité. L'ancienne gravières a été mise en eau et est réglementée par un sous-secteur Ng.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

Dispositions du SAGE	Cohérence du PLUi-H
ESup-D42 : Conformément aux schémas départementaux des carrières du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, le remblai des carrières en eau avec des matériaux inertes d'origine extérieure au site est interdit ; seules des exceptions pourront être accordées pour des matériaux naturels inertes au regard d'enjeux de sécurité ou de restauration écologique. Ce principe vaut également pour les anciennes carrières en eau qui ne sont pas ou plus soumises à une autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.	Il n'y a pas de carrière ou de gravière en activité sur la collectivité. L'ancienne gravière a été mise en eau et est réglementée par un sous-secteur Ng.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné

6.COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS DU BASSIN RHIN-MEUSE 2022-2027

Parmi les documents supra-communaux, le PLUi-H doit être compatible avec les dispositions relatives aux documents d'urbanisme du Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Rhin-Meuse 2022-2027.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) est un outil de mise en oeuvre de la directive 2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondations, dite «Directive Inondation», transposée dans le droit français en juillet 2010. Le PGRI décline la Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation à l'échelle d'un district hydrographique. Le PGRI identifie les Territoires à Risque important d'Inondation à l'échelle d'un bassin afin d'y inscrire des prescriptions et des règles au delà des Plans de Prévention des Risques inondations.

Le PGRI fixe des objectifs afin de limiter l'exposition des populations aux risques liés à l'eau et propose des actions pour réduire l'impact et l'intensité des aléas. Le PGRI du bassin Rhin - Meuse fixe ainsi 5 objectifs principaux :

> Objectif 1 : Favoriser la coopération des acteurs

> Objectif 2 : Améliorer la connaissance et développer la culture du risque

> Objectif 3 : Aménager durablement les territoires

> Objectif 4 : Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau

> Objectif 5 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale

Les dispositions avec lesquelles le PLUi-H doit être compatible sont celles de l'objectif 3 et 4 (qui correspond aux dispositions du thème 5A du SDAGE).

Dispositions du PGRI	Cohérence du PLUi-H
O 3.1 : Préserver les zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé et ne pas augmenter les enjeux en zone inondable	L'OAP Trame Verte et Bleue définit les zones d'expansion des crues comme inconstructibles. Il demande d'éviter tout remblai supplémentaire dans le lit majeur du cours d'eau pour réduire les zones d'expansion des crues.
O3.2 Privilégier le ralentissement des écoulements	Non concerné.
O 3.3 : Limiter le recours aux aménagements de protection localisée ne réduisant pas l'aléa	Le projet du PLUi-H ne contient aucune nouvelle digue. Seules les digues existantes seront maintenues.
O3.4 Intégrer le risque de défaillance des ouvrages construits ou aménagés jouant un rôle de prévention des inondations	Le risque de rupture des digues est intégré dans le diagnostic territorial.
O3.5 : Réduire la vulnérabilité des enjeux aux inondations	Les zones inondables sont intégrées au PLUi-H et ont été prises en compte tout le long de l'élaboration du projet (choix des secteurs de projet, délimitation des zones N et A...)
5A - O4/Objectif 4.1 du PGRI : Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues	Le PLUi-H impose une inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau, permettant de maintenir les capacités d'écoulement et d'expansion des crues. L'OAP TVB ajoute l'inconstructibilité des zones d'expansion des crues dans ses orientations opposables.
O4.2 : Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, a préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agroécologiques	L'OAP TVB intègre la gestion des eaux pluviales à plusieurs échelles, notamment pour les aires de stationnement pour lesquelles une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales devra être assurée. Le secteur de projet de la rue de la Caverne à Bernardwiller ne sera pas capable d'assurer une gestion complète des eaux pluviales et prévoit donc de tenir compte du début de fuite ainsi que des tranchées drainantes pour retenir les eaux de pluie et favoriser leur infiltration.
O4.3 : Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse	Le risque de coulées de boues a été pris en compte pour les choix de secteurs de projet. Pour les secteurs concernés par ce risque, les projets doivent mettre en place des bandes végétalisées et arborées à des points stratégiques en pente. En dehors des secteurs à risque, le PADD met en avant la volonté d'intégrer les espaces verts et la nature en ville. Cette volonté est déclinée dans l'OAP Trame Verte et Bleue, qui définit les modalités d'insertion des espaces verts dans les milieux urbains. Dans les zones U, toute bande de recul par rapport à l'alignement de la rue imposée a l'obligation d'être en espace vert à pleine terre.

Cohérent
Non cohérent
Partiellement cohérent
Non concerné



Partie 7- Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi-H

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
Consommation d'espace	Surface consommée : > par nature des espaces consommés (agricoles, naturels ou forestiers) ; > par secteur (en densification, en extension, typologie de commune) ; > par vocation (habitat, économie, équipements).		Tous les 6 ans	Cerema Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Nombre de permis de construire accordés, zonage et surfaces correspondants.		Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Surface moyenne par logement.		Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Pourcentage de SAU par rapport à la surface intercommunale	SAU : 4000.92ha Part de la surface intercommunale : 58.8%	Tous les 6 ans	Chambre d'Agriculture Registre Parcellaire Graphique
PAYSAGE	Nombre de logements vacants dans les centres-bourgs/centres-villes		Tous les 6 ans	INSEE, LOVAC
	Nombre de nouvelles constructions autorisées en entrée de ville		Tous les 6 ans	Service urbanisme
	Nombre, type et coût d'investissements réalisés sur les entrées de ville		Tous les 6 ans	Service urbanisme

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
EAU	Quantité d'eau potable consommée par habitant. OU Quantité d'eau destinée à l'alimentation en eau potable prélevée.	1 357 896 m^3 prélevés en 2021 213.66m^3/abonné consommés	Tous les 6 ans	Eau France
	Qualité de l'eau potable distribuée.	Conformité physico-chimique : 100% Conformité microbiologique : 100%	Tous les 6 ans	Eau France Services Eau de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Indice linéaire de perte en eau potable et rendement.	Rendement : 78.7% Indice linéaire de pertes en réseau : 6.7m3/km/j	Tous les 6 ans	
	Qualité écologique des masses d'eau superficielles	2 en état médiocre 2 en mauvais état 3 en bon état	En 2027, puis tous les 5 ans (à la publication du SDAGE).	
	Etat quantitatif des masses d'eau souterraines	2 en mauvais état 1 en bon état		
	Qualité chimique des masses d'eau.	Masses d'eau superficielles : > 5 en mauvais état > 1 en bon état > 2 indéterminés Masses d'eau souterraines : > 2 en mauvais état > 1 en bon état		
	Taux de charge des stations d'épuration.	STEU Meistratzheim : 42%	Tous les 6 ans	Etat-Assainissement collectif

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
EAU	Nombre d'installations d'assainissement collectifs non conformes	0	Tous les 6 ans	Etat-Assainissement collectif
	Nombre d'installations d'assainissement non collectifs	2021 : 79 installations	Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Conformité des installations d'assainissement non collectifs	15% conformes sur 71% contrôlés (depuis leur mise en œuvre jusqu'en 2022)	Tous les 6 ans	
DÉCHETS	Évolution de la production globale de déchets générés (en kg/habitant) et par type de déchets	2022 : 586kg/hab > Collecte sélective : 74kg/hab > Verre : 46 kg/hab > Déchetterie : 298 kg/hab > Biodéchets : 7 kg/hab > Ordures ménagères : 161 kg/hab	Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Taux de valorisation des déchets	91% valorisés : > 40% valorisation énergétique (incinération & méthanisation) > 51% valorisation matière (recyclage)	Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
RISQUES 	Nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	37	Tous les 6 ans	Géorisques
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués et anciens sites industriels ou de service (ex BASOL)	5 Sites et sols pollués	Tous les six ans.	BRGM/InfoTerre
	Part intercommunale exposée aux risques d'inondation	67%	Tous les six ans	Observatoire des Territoires
	Surface d'exploitation de la gravière	30.2 ha	Tous les six ans.	Etat Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Nombre d'arrêtés de Catastrophes Naturelles	33	Tous les 6 ans	Observatoire des Territoires
	Exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles	58% aléa faible 37% aléa moyen 3.8% aléa fort 1.1% non concerné	Tous les 6 ans	Géorisques

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	Évolution des émissions de Gaz à Effet de Serre par habitant (en teqCO2/hab)	En 2022 : 6.45 teqCO2/hab	Tous les 6 ans	Observatoire ATMO Grand-Est
	Émissions de gaz à effet de serre par secteur d'activités	Émissions en 2022 en teqCO2/hab : > Agriculture : 0.33 > Déchets : 0.11 > Energie : 0.02 > Industrie hors énergie : 1.32 > Résidentiel : 0.81 > Tertiaire : 0.54 > Routier : 3.29 > Autres transports : 0.02	Tous les 6 ans	Observatoire ATMO Grand-Est
	Émissions de polluants de l'air	En 2021 : > PM2.5 : 2.57kg/hab > PM10 : 3,79kg/hab > NH3 : 3.41kg/hab > COVNM : 31.28kg/hab > SO2 : 1.07kg/hab > CO : 24kg/hab > NOx : 12.2kg/hab	Tous les 6 ans	Observatoire ATMO Grand-Est
	Consommation énergétique par habitant	En 2022 : 38.33 MWh/hab	Tous les 6 ans	Observatoire ATMO Grand-Est
	Part modale de la voiture dans le nombre de déplacements		Tous les 6 ans	

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE 	Part des déplacements non motorisés dans les déplacements domicile-travail	Part des déplacements domicile-travail en 2021 : > 4% des déplacements domicile-travail en deux roues > 6.2% en transports en commun	TTous les 6 ans	Observatoire des Territoires
	Linéaire de voies douces de déplacement créées	/	Tous les 6 ans	
	Actions menées en faveur du développement des alternatives à la voiture individuelle	/	Tous les 6 ans	
	Production d'énergies renouvelables	2022 en GWh/an : > Biogaz : 21.28 > Bois-énergie : 7.29 > PAC géothermique : 1.65 > PAC aérothermique : 13.27 > Solaire photovoltaïque : 1.58 > Solaire thermique : 0.84	Tous les 6 ans	Observatoire ATMO Grand-Est
PATRIMOINE BÂTI 	Nombre de bâtiments identifiés sur le document graphique ayant fait l'objet d'un changement de destination	1 bâtiment	Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Nombre d'entités bâtis protégées au titre de l'article L.151-19 d'une autorisation d'urbanisme	474 bâtis	Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile

	INDICATEUR	VALEUR SEUIL	TEMPORALITÉ	SOURCE
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Surface totale des zones humides inscrites dans le document graphique	1864.62 ha	Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile Conservatoire d'Espaces Naturels
	Nombre de mares inventoriées	70 mares identifiés dans la Trame Verte et Bleue	Tous les 6 ans.	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile PETR du Piémont des Vosges Conservatoire d'Espaces Naturels
	Surface des espaces boisés	984.23ha	Tous les 6 ans	Etat > BD Topo (hors haies, houblonnières, vergers et vignes)
	Linéaires de haies protégées ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme		Tous les 6 ans	Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile
	Part et évolutions des espaces protégés ou inventoriés	ZNIEFF I : 24.2 % ZNIEFF II : 28 %	Tous les six ans	INPN Observatoire des Territoires
	Etat des éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		Tous les 6 ans	
	Nombre d'actions visant à protéger/ restaurer les continuités écologiques		Tous les 6 ans	
	Nombre et surface des parcs et jardins publics		Tous les 6 ans	
	Linéaire de haies	131,8km	Tous les 6 ans	Géoservices / BDTOPO

Afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre des objectifs d'habitat du PLUi-H, il est renvoyé aux indicateurs définis dans le Programme d'Orientations et d'Actions (pièce 7 «Programme d'Orientations et d'Actions» du PLUi) qui constitue le document de référence en la matière.



Partie 8 - Résumé non technique

1.DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

La hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic

A l'issue de l'élaboration du diagnostic, les communes ont été invitées à hiérarchiser les enjeux en fonction du niveau de priorité et d'ambition qu'elles souhaitaient porter au sein du PLUi.

Des enjeux prioritaires liés à la qualité du cadre de vie, à l'anticipation des conséquences du réchauffement climatique et à l'encadrement de l'artificialisation des sols.

E2 : Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être).

E3 : Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...).

E4 : Anticipation des conséquences des activités humaines, résidentielles, agricoles et industrielles, sur les quantités et qualités des eaux.

E9 : Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits.

E12 : Encadrement de la densification du tissu existant

E13 : Maîtrise de l'artificialisation des sols.

E15 : Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire

E16 : Préservation du caractère villageois des petites communes

E31 : Diversification de l'offre en logement pour répondre à l'évolution du profil des ménages (personnes âgées, petits ménages...).

E55 : Dynamique commerciale des centralités (centre-bourg)

E63 : Diversification des activités agricoles notamment en faveur des circuits-courts.

Des enjeux secondaires liés à la qualité des paysages et de l'environnement, aux mobilités alternatives à la voiture individuelle et au logement

E1 : Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges, ...)

E6 : Préservation des populations face aux risques naturels et industriels.

E7 : Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics mais aussi d'intégration des nouvelles constructions.

E10 : Qualité des entrées de ville que ce soit sur les secteurs résidentiels ou industriels.

E11 : Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales).

E14 : Optimisation du foncier disponible en enveloppe urbaine.

E17 : Préservation des sites à enjeux environnementaux de l'urbanisation.

E18 : Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques.

E19 : Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques.

E20 : Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).

E21 : Limite des atteintes au milieu que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes.

E24 : Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire.

E25 : Développement des énergies renouvelables.

E26 : Anticipation de l'évolution des pratiques en matière de gestion des déchets.

E27 : Développement de l'économie circulaire

E28 : Accompagnement à la transition énergétique et numérique

E30 : Attractivité du territoire pour les familles (taille des logements, prix du foncier...).

E32 : Accessibilité de l'offre en logement pour les ménages les plus modestes et aux revenus intermédiaires.

E33 : Solidarité entre les communes pour le développement du logement social.

E34 : Réponse aux besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, jeunes actifs et étudiants...).

E35 : Equilibre de l'offre entre individuel, collectif et intermédiaire.

E39 : Rénovation du parc ancien, notamment dans les centres des villages pour répondre aux standards actuels (performance énergétique, luminosité,...)

E41 : Maîtrise de la pression foncière et de l'envolée des prix immobiliers.

E44 : Développement complémentaire des petites communes.

E45 : Anticipation des besoins en services liés à l'évolution du nombre et du profil des habitants (ouverture et fermetures de classes, loisirs...).

E46 : Ajustement de l'offre de stationnement pour prendre en compte l'évolution des pratiques et des besoins (nombre, bornes électriques, cycles...).

E47 : Déploiement de l'offre en transport en commun vers les villages et en connexion avec les territoires voisins.

E49 : Continuité du maillage cyclable sur le territoire et vers les territoires voisins.

E51 : Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience)

E52 : Optimisation et diversification de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises.

E53 : Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activités.

E58 : Report des déplacements domicile-travail sur plusieurs modes de transports.

E64 : Anticipation du devenir des bâtiments d'exploitation ou de transformation dans le cadre des reprises et de la concentration des entreprises agricoles.

E65 : Réduction de l'impact des nouveaux bâtis agricoles sur la Plaine, notamment en matière de qualité paysagère et risque de mitage.

Des enjeux localisés liés au développement économique, aux solutions de mobilité et au tourisme

E5 : Gestion du cycle de l'eau dans les aménagements (intégration de la politique d'infiltration des eaux de pluie).

E8 : Valorisation du petit patrimoine, notamment des éléments liés à l'eau.

E22 : Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique.

E23 : Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.

E36 : Maîtrise de la diminution de la taille des logements.

E37 : Lutte contre la vacance des logements.

E38 : Attractivité du parc de logements en centre ancien.

E40 : Maîtrise de la concurrence entre résidences principales et résidences secondaires sur le marché immobilier (gîtes et locations saisonnières).

E42 : Réponse aux nouveaux modes d'habitat (habitat participatif, tiny house...).

E43 : Renforcement de la fonction de centralité d'Obernai à l'échelle du territoire (équipements, vie économique...).

E48 : Valorisation du secteur de la gare d'Obernai.

E50 : Réponse aux conséquences pour le territoire de la mise en place de la ZFE.

E54 : Encadrement du commerce en zone d'activités.

E56 : Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêts dans un but touristique.

E57 : Mise en relation des sites d'intérêt touristique au sein du territoire et avec les territoires voisins.

E59 : Prise en compte des effets du télétravail sur les besoins en termes de logements ou de tiers-lieux.

E60 : Intégration de certaines activités en centralité

E61 : Attractivité du territoire pour les travailleurs par une offre de logements adaptée et accessible

E62 : Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité.

E66 : Identification et encadrement des changements de destination des bâtiments agricoles qui n'ont plus d'usages agricoles avérés, notamment en cœur de bourg.

2. LES ENJEUX DU PADD

Les axes stratégiques du PADD

Le Pays de Sainte Odile se caractérise par un cadre de vie exceptionnel marqué à la fois par ses paysages de qualité entre piémont viticole et plaine d'Alsace, son socle environnemental préservé et diversifié et ses communes alsaciennes à l'identité affirmée. Son positionnement stratégique, à proximité de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Allemagne et à l'interface entre la plaine d'Alsace et le massif des Vosges, a motivé une attractivité soutenue tant pour les habitants, les entrepreneurs que pour les touristes. Le territoire a ainsi connu un développement rapide depuis une cinquantaine d'années, qui s'est traduit par une transformation progressive des paysages et des bourgs mais aussi par la nécessité d'adapter l'offre de services à ces nouvelles demandes.

Le territoire est aujourd'hui confronté à des défis renforcés par le contexte environnemental et économique :

> Un développement urbain soutenu qui agit sur l'équilibre des communes et l'identité villageoise des bourgs.

> Une demande croissante en logements qui se confronte à la raréfaction du foncier et provoque un renchérissement des coûts d'accès au logement excluant une partie croissante de la population et des actifs du territoire.

> Une décorrélation progressive entre lieu de vie et lieu de travail, aggravée par la tension du marché immobilier, qui entraine une hausse importante des besoins en mobilité au quotidien.

> Des conséquences du dérèglement climatique qui marquent l'activité agricole et les milieux naturels et interrogent sur la qualité de vie au sein des villes.

Les communes de la CCPO se sont structurées pour répondre à ces défis par des réflexions communes et la mutualisation de compétences au sein de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat doit être une mise en oeuvre des différentes stratégies développées au travers de la planification et du projet urbain.

Les élus ont souhaité réaffirmer au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables leur volonté de :

- Préserver l'identité du territoire et de chaque commune et conserver un territoire à taille humaine,
- Garantir la qualité de vie caractéristique du Pays de Sainte Odile et le maintien voire l'amélioration du cadre de vie,
- Inscrire la transition énergétique et écologique au cœur du projet de territoire,
- Conforter le rôle d'Obernai, ville-centre de la CCPO, pôle urbain principal du Piémont des Vosges et idéalement située dans le bassin de vie alsacien,
- Agir pour limiter les tensions inhérentes à l'attractivité du territoire, notamment sur le foncier et le logement.

Par ailleurs, le développement du territoire, pour être acceptable et favorable à tous, doit :

- S'inscrire dans un principe de sobriété, de respect et de valorisation des richesses et des aménités du territoire,
- Placer le bien-être et la santé des habitants au cœur du projet,
- Placer la séquence Éviter – réduire – compenser au centre des stratégies et des choix d'aménagement, en favorisant autant que possible l'évitement puis la réduction des impacts sur l'environnement, les déplacements, ...

Cela passe par un accompagnement renforcé des conséquences, positives comme négatives, de son attractivité résidentielle et économique mais aussi par une anticipation des conséquences induites par le changement climatique.

Le PADD s'organise ainsi autour de quatre grands axes :

AXE 1 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

AXE 3 : CONFORTER LE RÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE DE LA CCPO EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE TOURISME ET D'AGRICULTURE

AXE 4 : RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE A TOUTES LES FORMES DE MOBILITÉS

Chacun de ces axes est décliné en orientations, définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic, par les élus du territoire et la population, mais aussi à travers les ateliers PADD, et les projets en cours sur le territoire.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSÉE

Le cadre réglementaire

Code de l'Urbanisme – Article L151-4

[Le rapport de présentation]] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers aux cours des dix années précédent l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.»

SRADDET de la Région Grand Est – Règle n°16 : Sobriété foncière

Définir à l'échelle du SCoT - à défaut de SCoT, à l'échelle du PLU(i) - les conditions permettant de réduire la consommation foncière d'au moins 50% à horizon 2030 et tendre vers 75% en 2050. Cette trajectoire, propre à chaque territoire, s'appuiera sur une période de référence de 10 ans à préciser et justifier par le document de planification et sur une analyse de la consommation réelle du foncier.*

Les plans et programmes doivent donc placer les objectifs de cette règle au coeur de leurs stratégies. Pour ce faire et conformément aux dispositions législatives, ils établissent un état des lieux de la consommation foncière et construisent les objectifs, les orientations, les mesures et les actions dans le domaine de l'habitat, des implantations économiques, d'équipements ou d'infrastructures et de gestion des friches permettant de réduire cette consommation tel qu'évoqué plus haut.*

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 1.4.2 du DOO : Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Avec la volonté de porter un développement urbain raisonné sur le plan foncier en matière d'habitat, le SCoT affiche l'objectif d'un rythme maximal de la consommation foncière pour les extensions résidentielles autour de 240 hectares répartis de la manière suivante :
Extension résidentielle pour la CCPO : 80 ha
> Dont 40 hectares à court terme
> Dont 40 hectares dans le pôle d'Obernai

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 2.3 du DOO : Gestion économe de l'espace au titre des équipements

Une enveloppe foncière d'extension à vocation d'équipements de 50 ha maximum est fixée pour l'ensemble du territoire du SCoT à l'horizon 2040 :
Extension au titre des équipements pour la CCPO : 15 ha

SCoT du Piémont des Vosges – Objectif 4.3.2 du DOO : Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Une enveloppe foncière d'extension à vocation économique d'environ 90 ha maximum est fixée pour l'ensemble du territoire du SCoT d'ici à l'horizon 2040. Cette enveloppe, qui comprend également des projets en cours mais hors enveloppe urbaine car non bâtis, constitue l'une des formes de réponse aux besoins de foncier d'activités et de l'optimisation du foncier déjà aménagé dans les zones d'activités.
Il appartient à chaque intercommunalité, dans le respect des conditions définies ci-dessus, d'effectuer une répartition par commune et une ventilation des surfaces économiques allouées par le SCoT en respectant les ordres de grandeur ci-dessous.
Extension au titre de l'économie pour la CCPO : 45 ha

4. LES CHOIX RETENUS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U)

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Les zones UA correspondant aux centres anciens des communes comprenant :

- Un sous-secteur UAo correspondant au centre-ville d'Obernai
- Un sous-secteur UAv correspondant aux centres-bourgs des autres communes
- Des sous-secteurs UAp1 (opération cœur d'Obernai) et UAp2 (autres secteurs UAp) correspondants aux secteurs de requalification visant à renforcer les centralités
- Un sous-secteur UAcl correspondant au domaine du château du Landsberg

- Les zones UB correspondant aux extensions urbaines mixtes et denses comprenant :

- Un sous-secteur UBa correspondant aux premières extensions du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation
- Un sous-secteur UBb correspondant à des quartiers urbains mixtes formant des ensembles morphologiques cohérents et organisés

- Les zones UC correspondant aux extensions urbaines à dominante pavillonnaire comprenant :

- Un sous-secteur UCa correspondant aux tissus pavillonnaires urbanisés de manière diffuse, progressive et non organisée, dont résultent des formes urbaines peu uniformes et parfois peu denses. Le parcellaire y est généralement hétérogène, tant en tailles qu'en formes de parcelles. Le potentiel de densification pouvant y être important, la densification notable doit y être encadrée pour qu'elle puisse s'opérer de manière qualitative et en cohérence avec le tissu urbain existant et le dimensionnement des voiries*, parfois sous-dimensionnées du fait de l'héritage agricole. Le respect des formes urbaines, le maintien du cadre de vie, d'espaces de respiration et du patrimoine architectural et naturel préexistants sont des éléments importants de la maitrise de la densification sur ces secteurs.
- Un sous-secteur UCb correspondant aux tissus pavillonnaires denses avec des formes urbaines organisées. Il s'agit dans la plupart des cas de lotissements réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble avec peu de possibilités résiduelles de densification. Le parcellaire y a généralement été redécoupé lors d'opération au profit de parcelles de taille et forme standardisées. L'objectif de cette zone est de maintenir la qualité de vie, la composition, les formes urbaines et architecturales existantes et organisées, et d'autre part, de ne pas accroître les problématiques liées à cette densité héritée.
- Un sous-secteur UCc correspondant aux tissus pavillonnaires sensibles. Dans ces zones, la densité est strictement encadrée au regard des contraintes topographiques, paysagères, environnementales, fonctionnelles ou techniques.

Elle se compose aussi de zones spécialisées, dont la performance ou la nature des activités accueillies nécessitent de limiter les conflits d'usage potentiels :

- **Les zones UE accueillant ou destinées à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif comprenant :**

- Un sous-secteur UEe correspondant aux zones d'équipements et de services publics généralistes
- Un sous-secteur UEv correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage
- Un sous-secteur UEl correspondant au domaine de la Léonardsau à Obernai

- **Les zones UT destinées à accueillir les équipements et les activités touristiques**

- **Les zones UX destinées à accueillir les activités économiques incompatibles avec les fonctions résidentielles comprenant :**

  - Un sous-secteur UXa correspondant aux activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie,
  - Un sous-secteur UXb correspondant aux activités industrielles, artisanales affiliées à l'industrie et aux bureaux.

LES ZONES A URBANISER (AU)

- Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation (court terme)

Les secteurs constituant les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont les suivants :

- La zone 1AUb, zone d'urbanisation future mixte sous forme dominante collective,

- La zone 1AUc, zone d'urbanisation future mixte sous forme dominante pavillonnaire dense,

- La zone 1AUe, zone d'urbanisation future spécifique dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,

- La zone 1AUx, zone d'urbanisation future spécifique correspondant aux activités économiques.

- Les zones 2AU réserve foncière non ouverte à l'urbanisation (long terme)

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sur le long terme (2AU) sont les suivants :

- La zone 2AUc, zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation correspondant aux extensions urbaines à dominante résidentielle

- La zone 2AUx, zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation correspondant aux activités économiques.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

- La zone Aa, qui correspond aux secteurs agricoles constructibles, équipés ou non, dont l'objectif est de les protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;

- La zone Ai, qui correspond aux secteurs agricoles inconstructibles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et/ou paysager, ou encore en présence d'enjeux environnementaux (zones humides, trame verte et bleue, etc.) ;

- La zone Aco, qui correspond aux secteurs agricoles favorables au Grand Hamster d'Alsace, inconstructibles en raison de leur sensibilité environnementale mais admettant toutefois les serres.

Les STECAL* en zone agricole

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sont définis dans l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.
Les secteurs constituant des STECAL* en zones agricoles sont :

- Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Ach, correspondant à une activité industrielle de type agro-alimentaire relative aux choucrouteries ;
- Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Asc, correspondant au développement modéré des activités industrielles liées au silo agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Les secteurs constituant les zones naturelles et forestières sont les suivants :

- La zone Nn, qui correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, de leur caractère d'espace naturel, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- La zone Nco, qui correspond aux secteurs naturels à haut potentiel environnemental, notamment lié à la présence de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité et de cours d'eau*;
- La zone Nc, qui correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger, permettant la réalisation d'abris à pâture, à bois et de ruchers ;
- La zone Ng, qui correspond aux secteurs permettant l'exploitation et le développement de gravières.

Les STECAL* en zone naturelle et forestière

Les Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées sont définis dans l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs constituant des STECAL* en zones naturelles et forestières sont :

- Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nj, correspondant à une fonction d'accueil de jardins urbains et familiaux ;
- Le secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nt, correspondant à des secteurs d'activités d'hôtellerie, de restauration et de service où une évolution modérée est permise.

5. BILAN DES EFFETS DU PLUI-H SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Le PLUi-H du Pays de Sainte-Odile a un effet globalement positif sur l'environnement. Plusieurs outils de protection des milieux naturels, de la biodiversité et des espaces agricoles sont mis en œuvre. Malgré ces mesures, quelques points de vigilance sont mis en évidence. La consommation d'ENAF totale est très élevée, et seulement deux secteurs de projet ne consomment pas du tout d'ENAF, soit 26 secteurs qui sont délimités totalement ou en partie, en extension des enveloppes urbaines, dont certains revêtent des incidences négatives quant au choix de leur localisation. Néanmoins, ces incidences ont été réduites au maximum par le biais :

> de règlementations sur les lisières urbaines, l'intégration du végétal et des espaces perméables dans les OAP sectorielles et thématiques ;

> de coefficients de superficie minimaux d'espaces verts pour les projets de logements et économiques ;

> du repérage d'éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique ;

> de l'identification de sites potentiels au sein des enveloppes urbaines existantes (qui, malgré une consommation d'ENAF, sont moins opérationnels en raison de leur proximité des voies et des espaces artificialisés) ;

> de la délimitation d'espaces de renaturation dans certaines OAP sectorielles.

Sur la thématique « consommation d'espace »

Rappel des enjeux :

1. Encadrement de la densification du tissu existant
2. Maîtrise de l'artificialisation des sols
3. Optimisation du foncier disponible en enveloppe urbaine
4. Préservation des terres agricoles de l'artificialisation, notamment dans les secteurs reconnus par un label de qualité.
5. Densification et mutualisation dans les parcs d'activités existants (ZAN, loi climat et résilience)

Le projet de PLUi-H a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLUi-H engendre la consommation d'espace de :
> 31.2 ha à vocations économique ou équipements ;
> 37.9 ha à vocation d'habitat,
Soit un total de 69.1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés en dehors des enveloppes urbaines. Il est à noter que 20.6 ha d'espaces consommés ont été retirés de ce total puisqu'ils ont déjà été construits et/ou approuvés avant 2024 (notamment 15 ha pour la brasserie Kronenbourg).
De plus, une consommation d'espaces de 48.2 hectares est prévue par les OAP en densification, dont 32.8 ha pour l'habitat et 15.4 hectares pour l'économie.

Néanmoins, les axes de développement du PADD montrent une volonté de densification et de réhabilitation du bâti existant, réduisant le besoin de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Encadrer la densification afin d'assurer une densification qualitative, assurant le maintien de l'identité et de la fonctionnalité des communes, la qualité du cadre de vie, des espaces de respiration.
- Optimiser et préserver le foncier économique existant
- Localiser les zones d'extensions urbaines et favoriser la densification en priorité à proximité des transports en communs structurants du territoire
- Positionner les nouvelles activités agro-industrielles, en tant qu'activités économiques à part entière au sein des secteurs économiques. Anticiper les besoins d'évolution des choucrouteries de Krautergersheim et Meistratzheim en priorisant la mutualisation et l'usage des bâtiments existants.
- Encadrer la densification des tissus existants en respect avec les formes et la sociologie des quartiers. Proposer des formes plus denses en centralité et à proximité de l'offre en transports structurants.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Méthode : • Certains secteurs OAP non retenus en raison de la consommation d'ENAF et de leur impact environnemental. Règlement : • Un changement de destination inscrit sur le document graphique
RÉDUIRE	Règlement : • Changement de destination inscrit au document graphique sous forme de prescription, pour laquelle l'extension mesurée et le changement de destination sont autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Mise en place de surfaces maximales de plancher pour certains bâtiments et annexes comme la sous-destination logement en 1AUe, 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc, pour une surface maximale de 90m² de plancher et une interdiction aux annexes) • Pour les constructions en zone 2AU et A, les extensions ou annexes des habitations existantes sont admis sous condition que la construction existante présente une surface de plancher minimale de 50m², que la surface supplémentaire soit limitée à 30% de la surface existantes (sans pouvoir excéder 40m²) et que la surface d'emprise au sol supplémentaire maximale autorisée est limitée à 50% de l'emprise au sol existante en date du PLUi-H (sans excéder 100m²), à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment existant. • En zone N, ces règles sont identiques, mais la surface de base de plancher prise en compte est celle du 1er janvier 2008.
COMPENSER	

Sur la thématique « milieux naturels et biodiversité »

Rappel des enjeux :

1. Préservation des sites à enjeux environnementaux de l'urbanisation
2. Valorisation des milieux naturels d'intérêt en veillant à préserver leurs caractéristiques
3. Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques
4. Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).
5. Limite des atteintes au milieu, que ce soit par l'action humaine ou la présence d'espèces envahissantes

Le projet du PLUi-H a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité. Certains points ont néanmoins des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité :

- Le secteur de projet de la ZA Ehn 2 prévoit la création d'un point de traversée de l'Ehn pour les véhicules motorisés et poids lourds, créant un obstacle à l'écoulement des eaux et une perturbation de la biodiversité au moment des travaux et long-terme (perturbations sonores, polluants dans l'eau...).
- Quelques secteurs de projet sont situées dans des ZNIEFF de type 1 et 2.

Néanmoins, plusieurs objectifs inscrits dans le PADD répondent aux enjeux identifiés :

- Préserver les réservoirs de biodiversité du territoire : Bruch de l'Andlau, forêts d'Epfig et du Bruch, milieux thermophiles et vergers du Bischenberg d'Obernai, plateau loessique central pour le hamster, ried du Dachbasch et de l'Apfelbach
- Préserver et restaurer les corridors écologiques identifiés à la Trame verte et bleue, y compris en milieu urbain :
  - Les cours d'eau et leur ripisylves (Ehn, Rosenmeer, Dachbasch et Riedgraben),
  - Le corridor du piémont viticole des Vosges entre Rosheim et Barr sur les communes d'Obernai et de Bernardswiller, par le maintien des éléments structurants (vignes, vergers, prairies, murets…).
- Éviter l'impact lumineux des espaces urbains sur la Trame Verte et Bleue et les espaces naturels, agricoles et forestier par la mise en place d'une Trame Noire.
- Identifier et préserver autant que possible les milieux humides et les éléments liés au fonctionnement hydrologique du territoire : fossés, surfaces en eaux telles que les étangs, mares, etc.
- Maintenir et valoriser les mosaïques de milieux diversifiés et les trames vertes d'intérêt local, pour leur intérêt écologique comme paysager, tels que les vergers périurbains, les prairies permanentes, les boisements, haies et alignement d'arbres en bordure des axes routiers et au sein des espaces agricoles.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-contre :

ÉVITER	Règlement : • Les réservoirs de biodiversité sont davantage protégés dans le règlement écrit par la définition de trois sous-trames : Nco (zone de préservation des espaces naturels à haut potentiel écologique et environnemental), Aco (zone agricole favorable au Grand Hamster d'Alsace) et Ai (zone agricole inconstructible en raison d'une sensibilité agricoles, paysagère ou environnementale). • Les zones humides inventoriées, bandes d'inconstructibilité aux abords des corridors écologique aquatiques (15 mètres de part et d'autre des cours d'eau), arbres remarquables et les éléments de paysage participant aux continuités écologiques (boisements, haies, vergers...) sont inscrits sur le document graphiques et protégés au titre des articles L.151-17, L.151-23 du Code de l'Urbanisme. • Des Espaces Boisés Classés sont délimités sur le document graphique, au sein des zones Ai et Nco, permettant de restreindre le mitage et l'étalement urbain des habitations à proximité de ces secteurs à intérêt. • Une liste des plantations interdites (espèces invasives, allergènes) et des plantations préconisées (espèces autochtones et allochtones) est annexée au règlement écrit. • Les constructions pouvant avoir un impact sur les espaces forestiers devront être maintenus à une distance raisonnable et des transitions vertes sont à prévoir OAP Thématiques : • La préservation au maximum de la continuité écologique pour toutes nouvelles infrastructures. • D'assurer un maintien de la végétation urbaine existante en préservant les arbres existants, notamment les arbres matures, en assurant un traitement des lisières cohérent et sur la base d'espaces locales et de haies multistrates ainsi qu'une perméabilité des clôtures pour assurer le passage de la petite faune. • Le maintien et la préservation des trames des petites voies d'eau et des ripisylves • La préservation des mares naturelles, des berges et des ripisylves existantes • Limiter l'urbanisation dans les zones humides • L'interdiction du débroussaillage et de l'abattage systématique des ripisylves. OAP Sectorielles : • Évitement des boisements humides à préserver dans la délimitation des secteurs de Krautergersheim
RÉDUIRE	Règlement : • Le traitement des espaces libres impose un pourcentage de superficie des espaces verts en fonction du sous-secteur et de la superficie du terrain (*ex : Dans le sous-secteur UBa : La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 35% de la superficie du terrain*) OAP Thématiques : • Un recul de part et d'autres des cours d'eau et fossés, permettant de protéger la Trame Bleue et les milieux associés. • Des dispositions spécifiques sont faites pour les clôtures : «Les clôtures en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérences avec les espèces locales et du climat»
COMPENSER	OAP Thématiques : • La création d'infrastructures est soumise à la création de passages à faune dont le nombre sera proportionnel à la densité écologique du milieu environnant. Une attention particulière sera portée dans le périmètre de la zone de protection du Grand Hamster d'Alsace ; • Le maintien des haies, en cas d'arasement nécessaire, une compensation sera attendue, en fonction de la localisation et typologie de la haies : «*dans les secteurs réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : ratio 1m/l détruit > 2m/l plantés. Suivant le contexte, on privilégiera certains « types » de haies et d'essences, afin de respecter les caractéristiques paysagères locales (il convient de se référer à la palette végétale annexée au règlement).. On privilégiera donc l'emplacement et la structure de la haie en fonction de l'objectif recherché.[...]*» OAP Sectorielles : • Délimitation d'une surface de 1ha destiné à la renaturation sur le secteur de Roedel à d'Obernai

Rappel des enjeux :

1. Gestion du cycle de l'eau dans les aménagements (intégration de la politique d'infiltration des eaux de pluie).
2. Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être)
3. Anticipation des conséquences des activités humaines, résidentielles, agricoles et industrielles, sur les quantités et qualités des eaux.
4. Continuité des corridors écologiques et réduction du morcellement des réservoirs biologiques
5. Préservation ou reconstitution des éléments de la Trame Verte et Bleue au cœur des bourgs (nature en ville).

Le projet de PLUi-H a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Ménager les ressources en eau du territoire
- Accompagner la transformation du paysage viticole face au réchauffement climatique et aux questions de l'irrigation des sols agricoles.
- Préserver et restaurer les corridors écologiques identifiés à la Trame verte et bleue, y compris en milieu urbain :
  - Les cours d'eau et leur ripisylves (Ehn, Rosenmeer, Dachbasch et Riedgraben),
- Identifier et préserver autant que possible les milieux humides et les éléments liés au fonctionnement hydrologique du territoire : fossés, surfaces en eaux telles que les étangs, mares, etc.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER

Règlement :

- Repérage des zones humides inventoriées et des bandes d'inconstructibilité le long des cours d'eau sur le document graphique
- Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
  - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
  - Les rejets d'eau pluviales dans le milieux naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit.
  - Gestion des eaux pluviales définit à la parcelle
- En cas de zones de vigilance pour la pollution des sols, et les deux emplacements réservés RU2 (Obernai, rue de Pully) et RU3 (Obernai «Divinale») : Éloigner les canalisations souterraines d'eau potable en dehors des zones présentant une pollution résiduelle, ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

OAP Thématiques :

- Prévoir un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment).
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages en fonction des périmètres de protection

RÉDUIRE	• Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif : • Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif. OAP Thématiques : • Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (écoulement vers ces espaces, noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...); • Maintien d'éléments perméables et de revêtements perméables pour les aires de stationnement, permettant de réduire le ruissellement. • L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en œuvre lorsque les conditions le permettent. Au-delà de la gestion des eaux pluviales, ces espaces seront réfléchis pour contribuer à la qualité de l'aménagement global, en faveur de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.
COMPENSER	

Sur la thématique « air, climat, énergie»

Rappel des enjeux :

1. Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique
2. Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.
3. Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire
4. Développement des énergies renouvelables
5. Accompagnement à la transition énergétique et numérique
6. Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...)

Le projet du PLUi-H a globalement des incidences positives sur le climat, l'énergie et l'air.
En effet, la collectivité s'est fixée plusieurs objectifs dans le PADD :

- Réduire les besoins en déplacements et permettre le déploiement des mobilités les moins carbonées.
- Viser la sobriété et la performance énergétique dès la conception du quartier et du bâti, quelle que soit leur destination.
- Limiter l'empreinte énergétique des parcs d'activités par la construction de bâtiments performants, la production d'énergie(s) renouvelable(s).
- Poursuivre le développement des circuits touristiques des sentiers de randonnées cyclables et piétons en les connectant à la découverte des paysages, de la nature et de l'histoire.
- Permettre la production d'énergies renouvelables au sein des exploitations si celle-ci s'inscrit en complément ou n'impacte pas l'activité agricole.
- Renforcer l'accès aux centralités, aux pôles d'emplois, de services et aux équipements publics par tous les modes de déplacements (transports en communs, modes doux, covoiturage, etc.).
- Encourager l'usage des transports en commun par une optimisation du service (fréquence, vitesse de desserte, qualité et sécurité des arrêts, amélioration des services liés à l'intermodalité...), tant pour le réseau local Pass'O que le réseau régional Fluo.
- Envisager, la création ou la préservation d'espaces de respiration au sein des îlots anciens ou d'espaces publics, de circulation ou de stationnement lorsque ceux-ci se révèlent insuffisants.
- Optimiser le développement des énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux
- Veiller à limiter l'exposition des populations aux pollutions de l'air et promouvoir un urbanisme vertueux en termes d'émissions.
- S'appuyer sur la nature en ville sous toutes ses formes (végétation, biodiversité, eau) pour proposer un cadre de vie qualitatif et sain et améliorer la résilience du territoire

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Repérage des éléments naturels, des zones humides inventoriées et des espaces boisés classés, assurant le maintien d'une capacité de séquestration de carbone du territoire.
RÉDUIRE	Règlement : • Créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement ; • Privilégier l'utilisation des matériaux ou revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades (dans la mesure du possible) pour limiter les îlots de chaleur, en zone UB et UC. OAP Thématiques : • Préserver les arbres existants de qualité remarquable et non identifiés au règlement, comme les grands arbres et arbres matures pour leur intérêt écologique avéré (captage du carbone, ombre portée...) • Les espaces verts prévus au sein d'une nouvelle opération (de logements, économique...) devront faire l'objet d'une diversification des espèces plantées pour une plus grande biodiversité et un développement plus efficace des végétaux. Des zones refuges pour la faune devront être conservées. • Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables

COMPENSER	Règlement : • Pour les plantations isolées réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking…), la fosse de plantation doit comporter une profondeur de pleine terre importante. Dès que cela est possible privilégier des fosses de plantations communes plutôt que des fosses individuelles. • Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur ; • Des attentes générales sur les constructions en zones urbaines spécialisées (US), comme «*Les constructions* nouvelles doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : à minima 15 Wc solaires photovoltaïques par m² d'emprise au sol*. Dans le cas de l'extension de construction existante*, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques*» pour toutes les constructions en secteur UX dont la surface de plancher créée est supérieure à 50m².

Sur la thématique « patrimoine bâti»

Rappel des enjeux :

1. Qualité des abords des monuments historiques, en termes de traitement des espaces publics, mais aussi d'intégration des nouvelles constructions.
2. Valorisation du petit patrimoine, notamment les éléments liés à l'eau
3. Intégration des nouvelles constructions par la qualité architecturale, l'implantation et les gabarits
4. Préservation du caractère villageois des petites communes

Le projet de PLUi-H a globalement des incidences positives sur le patrimoine bâti.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables montre la volonté des élus de préserver leur architecture caractéristique et patrimoniale, à travers divers objectifs :

- Assurer la qualité de la construction neuve et des nouvelles opérations d'un point de vue paysager et d'usage, tant sur l'espace privé que sur l'espace public : [...] qualité et diversité des architectures, intégration au grand paysage, etc.
- S'appuyer sur le patrimoine architectural alsacien en valorisant les marqueurs historiques des communes (accès, qualité des abords, signalétique patrimoniale,...).
- Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine présent dans les communes et leurs abords : centres anciens patrimoniaux, ensembles urbains présentant une cohérence urbain et architecturale, constructions traditionnelles, petit patrimoine, etc
- Accompagner la modernisation du bâti traditionnel ancien afin de mieux correspondre aux attentes actuelles, tout en préservant le caractère patrimonial des constructions

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Identification de 474 bâtiments ou édifices remarquables au règlement graphique : interdiction de démolition (saufs exceptions liées à la sécurité ou la salubrité publique, soumis à autorisation préalable ou s'il s'agit d'une partie n'ayant aucun rapport à l'architecture d'origine) • Identification de 25 éléments de petit patrimoine remarquable au règlement graphique : tous travaux doivent éviter la dénaturation de leurs caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques. • Règles sur l'insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet : possibilité de refus du projet s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives d'intérêt OAP Thématiques : • Interdiction de poser des panneaux solaires sur le bâti ancien de qualité
RÉDUIRE	Règlement : • Identification des éléments de petit patrimoine remarquable au règlement graphique : tous travaux doivent être réalisés conformément à l'aspect et les matériaux d'origine • Les nouvelles constructions doivent prendre en compte les spécificités architecturales et le caractère commun des constructions avoisines, sans exclure les possibilités de réinterprétation contemporaine des dispositions architecturales anciennes. • L'interdiction des pastiches étrangers, et d'autres règles spécifiques sur le choix des matériaux et des couleurs (exemple : les tuiles noires sont interdites, sauf en cas d'une extension d'un bâtiment qui en a déjà) OAP Thématiques : • Veiller à la préservation des perspectives visuelles en entrée de village afin de minimiser l'impact de la construction
COMPENSER	

Sur la thématique « paysage »

Rappel des enjeux :

1. Préservation des grands paysages, ceux liés à la topographie du Piémont (cônes de vue sur le Massif des Vosges,...)
2. Maintien ou reconstitution des franges urbaines (vergers, boisements, franges végétales).
3. Valorisation des sites patrimoniaux, environnementaux ou de loisirs d'intérêt dans un but touristique
4. Qualité environnementale, fonctionnelle et paysagère des zones d'activité
5. Réduction de l'impact des nouveaux bâtis agricoles sur la Plaine, notamment en matière de qualité paysagère et risque de mitage

Le projet de PLUi-H a globalement des incidences positives sur le paysage.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables montre une prise en compte transversale des enjeux paysagers, notamment lié à l'insertion paysagère des aménagements prévus et la valorisation de ce patrimoine :

- Valoriser les milieux de nature d'intérêt local environnemental et paysager qui participent à la richesse et à l'identité du territoire ;
- Préserver et valoriser le patrimoine paysagers existant ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère ;
- Valoriser et assurer la lisibilité des grands paysagers, points d'entrée pour la lecture et la découverte du territoire ;
- Assurer la qualité de la construction neuve et des nouvelles opérations d'un point de vue paysager et d'usage ;
- Améliorer la qualité environnementale, paysagère et d'usage des parcs d'activité en veillant à leur bonne intégration dans le grand paysage, surtout lorsque ceux-ci sont situés en entrée de ville ou en bordure d'axes structurants ;
- Poursuivre le développement des circuits touristiques des sentiers de randonnées cyclables et pétons, en les connectant à la découverte des paysages, de la nature et de l'histoire ;
- Assurer la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des constructions et installations en zones agricole

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Repérage des secteurs d'intérêt urbain et paysagers au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. OAP Thématiques : • Préserver les vues permises par les espaces agricoles ouverts, en valorisant l'installation des nouveaux bâtiments au plus près du tissu urbain existant afin de regrouper les espaces bâtis. • Travailler la qualité architecturale et paysagère des constructions (matériaux, teintes, toitures, annexes, clôtures, espaces végétalisés, ...) afin de préserver l'identité des villages, le grand paysage et les vues.
RÉDUIRE	Règlement : • Autorisation du changement de destination du bâtiment agricole identifié au document graphique sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et l'activité agricole du site. • Les locaux de collecte de déchets des habitats collectifs des secteurs UM, 1AUb et 1AUc doivent assurer une insertion paysagères et une intégration soignée. • Tous les secteurs définissent des règles sur la qualité de l'intégration paysagère des nouvelles constructions. OAP Thématiques : • Accompagner le bâti par de la végétalisation afin d'atténuer son impact dans le grand paysage • S'inspirer des caractéristiques architecturales agricoles traditionnelles (mur de pierre, clôtures et porches, organisation du bâti, toitures, matériaux, teintes, végétation locale, etc.) de sorte à faciliter la lecture du paysage et à préserver l'identité de l'unité paysagère.
COMPENSER	

Sur la thématique « Risques »

Rappel des enjeux :

1. Préservation des populations face aux risques naturels et industriels
2. Résilience du territoire face aux phénomènes climatiques intenses (inondations, canicules...).
3. Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les ressources en eau, les risques, l'activité humaine et les conditions de vie (logement, santé, bien-être)

Le PLUi-H a des incidences négatives et positives sur les risques. En effet, l'artificialisation de sols perméables augmente le risque de ruissellement des eaux. Néanmoins, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables montre l'anticipation des impacts liés aux aménagements et au changement climatique sur les risques du territoire :

- Ménager les ressources en eau du territoire
- Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
- Intégrer les risques et les réglementations associées dans la définition des zones de développement et dans la définition des droits à construire, y compris en l'absence de Périmètre de Protection des Risques (retrait-gonflement des argiles, inondation, coulées de boues, ...) et anticiper l'évolution de ces risques en lien avec le changement climatique.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	• En inscrivant les zones humides inventoriées et les bandes d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau au document graphique, le PLUi-H réduit l'exposition aux risques d'inondations (débordement de crues, ruissellement...) OAP Thématiques : • Pour réduire l'exposition des habitants aux risques liés à la pollution des sols, des zones de vigilance pour la qualité des sols sont identifiées dans le document graphique, au sein desquelles les nouvelles constructions, équipements, aménagements, changements de destination etc, sont interdits. • Pour les cours d'eau principaux et secondaires qui débordent régulièrement, les nouvelles constructions seront à éviter sur le lit majeur. OAP sectorielles : • Prise en compte des risques technologiques et naturels lors des choix des secteurs de projet.
RÉDUIRE	Règlement : • Demande l'usage au maximum de revêtements perméables pour le stationnement sur l'ensemble du territoire. • En cas de mise en place de clôture en mailles souples, celles-ci devront être accompagnées du haie vive multistrate, limitant le ruissellement. OAP Thématiques : • L'inconstructibilité des zones d'expansion des crues, des zones inondables et des bandes de recul identifiées au document graphique. • En cas de constructions sur le lit majeur des cours d'eau principaux et secondaires qui débordent régulièrement, une transparence hydraulique, un cheminement hors d'eau pour l'évacuation des habitants devront être assurées. Ces constructions ne devront pas avoir de rez-de-chaussée habité ou induire de remblai supplémentaire. • Les aires de stationnement devront rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur. OAP sectorielles : • Dispositions générales sur la prise en compte du risque dans les aménagements : surface de contact au sol pour le risque radon, l'évitement des établissements sensibles sur les terrains à pollution des sols avérée • Intégration de transitions végétales multistrate, ou d'espaces de renaturation pour réduire le risque de coulées d'eaux boueuses
COMPENSER	

Sur la thématique « déchets »

Rappel des enjeux :

1. Anticipation de l'évolution des pratiques en matière de gestion des déchets

Le projet du PLUi-H a des incidences positives et négatives sur les déchets. En effet, l'accueil de population dans un cadre touristique ou de nouveaux habitants, engendre une hausse de la production des déchets et donc un besoin plus élevé de traitement et de stockage.

Néanmoins, la collectivité souhaite développer un urbanisme sobre et durable, développé dans le PADD, par l'orientation suivante :

- Développer un urbanisme sobre et durable: Optimiser la collecte et le traitement des déchets afin de favoriser leur valorisation et le développement de l'économie circulaire

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	• Usage d'essences à croissance lente pour la nature en ville, moins productrice de déchets verts • Afin d'éviter la non-collecte des déchets, toutes les voiries (existantes ou nouvelles) devront permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (voies accessibles par des véhicules de 26 tonnes en marche avant)
RÉDUIRE	OAP sectorielles : • Afin de réduire les impacts de cette hausse de déchets, les secteurs de projets prévoient différentes mesures : • Une gestion mutualisée en cas de multiple bâtiments collectifs contiguës, dans des conteneurs enterrés ; • Des bornes de biodéchets, sur une emprise minimale de 1mx1m, directement accessibles d'une voie structurante • En cas d'une impossibilité d'accès au secteur par les camions 26 tonnes, une aire de retournement devra être prévue à l'extrémité et dimensionnée pour leur giration.
COMPENSER	

Sur la thématique « nuisances »

Rappel des enjeux :

1. Exemplarité du territoire en matière de transition écologique et énergétique
2. Développement des modes de déplacements alternatifs en complément à la voiture individuelle carbonée.
3. Amélioration de la performance énergétique du parc bâti, résidentiel, industriel et tertiaire
4. Développement des énergies renouvelables
5. Accompagnement à la transition énergétique et numérique

Le projet du PLUi-H a principalement des incidences positives sur les nuisances. En effet, malgré une hausse prévue avec l'accueil de population, de transports plus réguliers et d'accueil d'activités économiques, le PADD montre la prise en compte de cet enjeu et une réflexion axée sur la réduction de ces nuisances et de leurs impacts :

- Optimiser les aménagements des infrastructures routières existantes pour limiter les nuisances pour les riverains et offrir un cadre de vie apaisé
- Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances

- Permettre le développement des énergies renouvelables en veillant à leur intégration paysagère et en anticipant les éventuelles nuisances sur les activités avoisinantes
- Organiser le stationnement pour améliorer l'attractivité des centralités* tout en limitant les nuisances pour les autres usagers

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	OAP Thématiques : • Sécurisation des voies piétonnes et cyclables et amélioration du stationnement vélo à proximité des commerces pour éviter le recours à la voiture. • Assurer une accessibilités et une continuité des voies piétonnes et cyclables de desserte entre les logements et les services et équipements à l'échelle de l'opération d'aménagement et quartier dans lequel elle s'intègre.
RÉDUIRE	Règlement : • Lisières végétales en limite de voiries sur certains secteurs • Hauteur maximale des clôtures augmentée à 2 mètres sur domaine public, le long des voies routières principales, afin de réduire les nuisances. OAP Thématiques : • Recul des nouveaux bâtiments au bord des grands axes routiers • Améliorer l'accès à l'information avant, pendant et après les déplacements en transports collectifs pour tous les profils d'usagers. • L'éclairage ne doit concerner que les espaces où la visibilité nocturne est fonctionnellement nécessaire, les éclairages nocturnes esthétiques ou promotionnels sont proscrits, les éclairages patrimoniaux sont minimisés.
COMPENSER	

Sur la thématique « santé »

Rappel des enjeux :

1. Maintien de la qualité du cadre de vie et de la qualité de vie du territoire
2. Préservation des populations face aux risques naturels et industriels.
3. Solidarité entre les communes pour le développement du logement social.
4. Réponse aux besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, jeunes actifs et étudiants...).

Le projet du PLUi-H prend de nombreuses mesures en faveur de la santé des habitants.

En effet, les axes de développement du PADD montrent un aménagement réfléchi avec l'accessibilité des services et des équipements, la mise en place d'îlots de fraîcheur en ville, atténuant les impacts du changement climatique, et la réduction des nuisances sonores et des émissions de polluants dans les airs liés aux déplacements motorisés.

Ces axes et orientations de développement ont été traduits réglementairement, suivant la démarche Éviter-Réduire-Compenser, présentée ci-dessous :

ÉVITER	Règlement : • Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition bioclimatique de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux. OAP Thématiques : • L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en œuvre lorsque les conditions le permettent. Au-delà de la gestion des eaux pluviales, ces espaces seront réfléchis pour contribuer à la qualité de l'aménagement global, en faveur de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. • Chaque aménagement relatif à la mobilité devra inclure une prise en compte de tous les types de publics et d'usagers susceptibles d'emprunter les axes de communications : les personnes âgées, les enfants, les personnes en situation de handicap, les poussettes, etc. Cela implique des dimensionnements de voies adaptées à tous.
RÉDUIRE	Règlement : • Privilégier les matériaux et teintes de couverture à albédo élevé, permettant l'absorption de chaleur en période chaude. • Les matériaux de revêtement de couleur foncée en façade d'une construction (sauf en cas de justification pour l'insertion dans son milieux environnant, des raisons techniques ou esthétiques • En zone UB et UC, privilégier la végétalisation des façades et des matériaux à faible absorption du rayonnement solaire OAP Thématiques : • Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur • Les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière et à la défense contre l'incendie doivent être maintenus et/ou (re)créés. Les installations et aménagements légers autorisés doivent être conçus avec des matériaux biosourcés. Les connexions entre les espaces boisés via des haies doivent être maintenues et recréées.
COMPENSER	OAP sectorielles : • Espace délimité pour l'accueil d'une maison de santé sur le secteur Im Gaensbuehl à Innenheim • 3 secteurs de projet à vocation d'équipements d'intérêt collectif : le secteur Entrée de ville à Innenheim et les secteurs Kuttergaessel et Avenue du Maire Gillmann à Obernai