

PIÉMONT DES VOSGES



Analyse du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

Le territoire de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (CCPO) occupe une position stratégique et singulière au sein du Piémont des Vosges. Situé à l'interface entre la plaine d'Alsace, le piémont viticole et les premiers contreforts du massif vosgien, il constitue à la fois un espace de transition paysagère, un territoire résidentiel attractif et un pôle économique structurant.

Cette situation géographique privilégiée, renforcée par la proximité immédiate de l'Eurométropole de Strasbourg et par une excellente accessibilité ferroviaire et routière, a généré depuis plusieurs décennies une attractivité soutenue, tant résidentielle qu'économique et touristique.

Cette dynamique, si elle constitue un atout majeur pour le territoire, s'accompagne néanmoins de tensions croissantes : pression foncière, évolution rapide des formes urbaines, renchérissement du coût du logement, transformation des paysages et fragilisation de certains équilibres locaux.

Le PLUi du Pays de Sainte-Odile s'inscrit ainsi dans un contexte de maturité territoriale, où l'enjeu s'inscrit dans la maîtrise, l'orientation et la qualité du développement.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit la volonté des élus de changer de paradigme : passer d'une logique de développement subi à une logique de développement choisi, encadré et territorialisé.

Le projet porté par le PLUi repose sur plusieurs principes structurants qui sont synthétisés au sein de 4 axes :

➤ **Axe 1 : Préserver l'environnement et la qualité d'un cadre de vie exceptionnel :**

Cet axe constitue le socle identitaire et environnemental du projet de territoire de la CCPO. Il affirme la volonté des élus de préserver un cadre de vie reconnu comme exceptionnel, fondé sur la qualité des paysages du piémont, la richesse des milieux naturels et agricoles, ainsi que l'identité des villages alsaciens.

Le PADD inscrit clairement le développement urbain dans une logique de sobriété et de maîtrise, en évitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces à forts enjeux écologiques, agricoles et forestiers, et en confortant la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles.

Face au changement climatique, le projet vise à anticiper les effets sur les ressources, les milieux et la santé des habitants, en promouvant un urbanisme durable, une gestion économe de l'eau, la limitation de l'exposition aux risques et nuisances, ainsi que le développement raisonné des énergies renouvelables.

Enfin, l'axe met un accent particulier sur la qualité paysagère et urbaine, tant à l'échelle des grands paysages que dans le traitement des formes urbaines, des espaces publics et des transitions entre espaces bâtis et ouverts.

➤ **Axe 2 : Accompagner l'attractivité résidentielle du territoire :**

Cet axe répond directement aux tensions résidentielles générées par l'attractivité du territoire. Il vise à concilier l'accueil de nouveaux habitants avec la préservation des équilibres locaux, du cadre de vie et de l'identité des communes.

Le PADD porte un projet résidentiel adapté aux évolutions démographiques : vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, besoins spécifiques des jeunes actifs et des familles. Il s'agit moins d'augmenter le volume de logements que d'en adapter la nature, la localisation et la qualité.

La production de logements est pensée dans une logique de parcours résidentiels, permettant aux habitants de rester sur le territoire tout au long de leur vie, tout en favorisant la mixité générationnelle et sociale. Le projet met également l'accent sur l'amélioration du parc existant, la rénovation du bâti ancien et la qualité des nouvelles opérations, tant sur le plan architectural qu'environnemental.

Enfin, cet axe intègre une réflexion sur l'adéquation entre habitat, équipements et services, afin de garantir un niveau d'équipement cohérent avec les évolutions de la population et de renforcer la vie locale dans l'ensemble des communes.

➤ **Axe 3 : Conforter le rôle majeur du territoire de la CCPO en matière d'économie, de tourisme et d'agriculture :**

Cet axe affirme la vocation productive et économique de la CCPO, en reconnaissant le rôle structurant du territoire à l'échelle du Piémont des Vosges et du bassin de vie en Centre Alsace.

Le PADD vise à optimiser et préserver le foncier économique existant, en limitant l'étalement et en améliorant la qualité environnementale, paysagère et fonctionnelle des zones d'activités. Obernai est clairement identifiée comme le pôle industriel et économique majeur, capable d'accueillir des activités structurantes, tandis que les autres communes participent à un maillage équilibré d'activités artisanales et de proximité.

Le projet soutient également une politique commerciale fondée sur la hiérarchisation des centralités, en renforçant les centres-villes et centres-bourgs et en limitant le développement du commerce en périphérie afin de lutter contre le mitage commercial.

Le tourisme est abordé comme un levier de valorisation des atouts du territoire, dans une logique maîtrisée, respectueuse de la vie locale et des paysages.

Enfin, l'agriculture est reconnue comme une composante essentielle de l'identité et de l'économie locale : le PADD entend conforter sa vocation, accompagner l'évolution des productions emblématiques et encourager une agriculture plus durable, de proximité et nourricière.

➤ **Axe 4 : Diversifier l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités bas carbone :**

Cet axe traduit la volonté de réduire la dépendance à la voiture individuelle et de mieux articuler urbanisme, mobilités et organisation territoriale.

Le PADD cherche à réduire les besoins en déplacements contraints en favorisant la proximité entre habitat, emplois, services et équipements, et en concentrant le développement urbain dans les secteurs bien desservis. La mixité des fonctions urbaines est clairement identifiée comme un levier central de cette stratégie.

Le projet promeut le développement des mobilités alternatives : transports en commun, intermodalité, modes actifs, tout en optimisant les infrastructures existantes pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie.

La gare d'Obernai est affirmée comme un pôle multimodal structurant et une porte d'entrée du territoire, jouant un rôle clé dans les mobilités du quotidien et les liaisons avec les territoires voisins.

Enfin, la politique de stationnement est pensée comme un outil d'accompagnement des évolutions de mobilité, au service de l'accessibilité des centralités et des équipements, et non comme un facteur d'étalement urbain.

Le PADD affirme ainsi un projet qui ne vise ni la croissance à tout prix, ni la mise sous cloche du territoire, mais un équilibre dynamique entre attractivité, sobriété et qualité de vie.

Enfin, Le PADD affirme de manière nette une organisation hiérarchisée du territoire, fondée sur le rôle structurant d'Obernai, ville-centre de la CCPO et pôle urbain majeur du Piémont des Vosges.

Obernai concentre :

- L'essentiel de l'offre en logements,
- Les équipements structurants,
- Les activités économiques et industrielles d'envergure,
- La gare et les fonctions de centralité à rayonnement intercommunal.

Autour de ce pôle principal, le projet du PLUi repose sur le confortement des villages, dans une logique de proximité, de maintien des services et de qualité de vie, sans mise en concurrence ni banalisation des formes urbaines.

Cette armature territoriale constitue un principe directeur du PLUi :

- Elle oriente la localisation du développement urbain,
- Elle structure la politique de l'habitat, des équipements et du commerce,

- Elle fonde la stratégie de mobilité et de limitation des déplacements contraints.

Il s'agit d'un point essentiel pour l'analyse de compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges, notamment au regard des prescriptions relatives aux centralités urbaines, à la consommation foncière et à la localisation des fonctions.

L'analyse de compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges s'attachera ainsi à vérifier que :

- ✓ Les orientations du DOO trouvent une traduction effective dans ce projet,
- ✓ Les choix opérés par le PLUi respectent l'économie générale du SCoT,
- ✓ Les éventuels écarts relèvent d'une adaptation locale justifiée, et non d'une remise en cause des équilibres structurants.

Au-delà de cette lecture stratégique, l'analyse de compatibilité constitue également un enjeu de sécurisation juridique du PLUi : le SCoT pouvant être invoqué à l'appui d'un recours contentieux, la démonstration de la compatibilité du document d'urbanisme intercommunal participe à la stabilité et à la robustesse juridique du projet, tant au regard de son économie générale que de ses traductions réglementaires et opérationnelles.

I/ Démographie et Habitat :

A : Hypothèse démographiques et trajectoires résidentielles :

Les orientations relatives à la démographie et à l'habitat constituent un fondement central du projet de PLUi du Pays de Sainte-Odile. Elles conditionnent directement la structuration du développement urbain, la consommation d'espace, l'organisation des centralités et, plus largement, l'équilibre entre attractivité résidentielle, qualité du cadre de vie et sobriété foncière.

À ce titre, le SCoT du Piémont des Vosges fixe, à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), un cadre stratégique visant à encadrer les dynamiques démographiques, à maîtriser la production de logements et à hiérarchiser la localisation de l'habitat en cohérence avec l'armature territoriale. Ces orientations traduisent une volonté partagée de contenir l'étalement urbain, de renforcer les centralités existantes et d'adapter l'offre résidentielle aux évolutions sociales et démographiques.

Le SCoT n'impose pas de trajectoire démographique à l'échelle des territoires, mais exige que les hypothèses retenues par les documents d'urbanisme locaux soient justifiées, cohérentes et territorialisées, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet porté à l'échelle du Piémont des Vosges.

1. Une trajectoire démographique définie dans le PADD :

Dans la partie « Objectifs chiffrés » de son PADD (page 11), la CCPO définit une trajectoire démographique progressive : environ +0,9 % par an jusqu'en 2035, puis à +0,7 % par an jusqu'en 2040, traduisant la volonté d'accompagner l'attractivité du territoire tout en maîtrisant les effets.

Cette hypothèse s'inscrit dans une logique de réalisme territorial, tenant compte à la fois des dynamiques observées sur le territoire, de sa position stratégique au sein du Piémont des Vosges et de ses capacités d'accueil.

2. Des besoins en logements décomposés :

À partir de cette trajectoire démographique, le PADD identifie un besoin global d'environ 2 110 logements à l'horizon 2040.

Ce volume est explicitement décomposé de la manière suivante :

- Environ 1 410 logements liés à l'accueil de population nouvelle,
- Environ 700 logements liés au desserrement des ménages, résultant de la diminution de leur taille moyenne, du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie.

Cette distinction est déterminante au regard de l'analyse de compatibilité avec le SCoT : elle démontre que la production de logements projetée ne repose pas uniquement sur une logique de croissance démographique, mais intègre pleinement les évolutions structurelles de la population, largement documentées dans le diagnostic et consolidées dans le Rapport de justifications.

Il convient en outre de souligner que cette méthode de décomposition des besoins en logements n'est pas propre au PLUi, mais s'inscrit pleinement dans la logique retenue par le SCoT du Piémont des Vosges. Le SCoT procède en effet lui-même à une analyse distinguant, d'une part, les besoins liés à l'évolution démographique et, d'autre part, les besoins dits de « point mort », correspondant aux effets structurels indépendants de la croissance de la population (desserrement des ménages, renouvellement du parc, adaptation aux évolutions sociétales). Cette convergence méthodologique renforce la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

3. Une territorialisation affirmée en cohérence avec l'armature urbaine :

Le PADD affirme par ailleurs une territorialisation explicite de cette trajectoire résidentielle, fondée sur l'armature urbaine intercommunale.

Il confirme :

1. Le rôle structurant d'Obernai, pôle principal d'accueil de la population, des équipements et des fonctions urbaines à l'échelle du Pays de Sainte-Odile,
2. La complémentarité des autres communes, appelées à contribuer au développement résidentiel en fonction de leurs caractéristiques et de leurs capacités propres,
3. Et une répartition cible de la production de logements de l'ordre de 60 % à Obernai et 40 % dans les autres communes.

Cette organisation contribue directement aux objectifs du SCoT en matière de polarisation, de limitation de la diffusion de l'urbanisation et de cohérence entre habitat, services et mobilités.

4. Appréciation de la compatibilité :

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les hypothèses démographiques retenues par le PLUi de la CCPO apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges.

Elles sont clairement formulées, justifiées par le diagnostic et le rapport de présentation, territorialisées selon l'armature urbaine, et intégrées dans une stratégie globale de maîtrise de l'urbanisation et de sobriété foncière.

B : Développer une offre qualitative de l'habitat et diversifier l'habitat :

Le SCoT du Piémont des Vosges identifie, au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs, la qualité et la diversification de l'offre d'habitat comme un levier structurant du projet territorial, indissociable des enjeux démographiques, sociaux, environnementaux et fonciers.

À travers l'objectif 1 du DOO, le SCoT ne se limite pas à encadrer des volumes de production de logements, mais fixe un cadre qualitatif visant à :

- ✓ Adapter l'habitat aux évolutions des ménages,
- ✓ Améliorer les formes urbaines et la qualité résidentielle,
- ✓ Favoriser la mixité et les parcours résidentiels,
- ✓ Et renforcer l'attractivité des centralités.

1. Poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Par son orientation 1.1, le SCoT du Piémont des Vosges précise que l'offre en logements à produire à l'horizon 2040 doit permettre :

- ✓ De répondre aux besoins et aux attentes de l'ensemble des ménages présents et futurs ;
- ✓ De répondre au desserrement des ménages, au vieillissement de la population et à l'accueil de la population nouvelle attendue ;
- ✓ De contribuer au développement économique et à l'attractivité du territoire, en articulant l'offre de logements avec les besoins des actifs occupant des emplois existants ou à créer ;
- ✓ De contribuer au renouvellement du parc de logements existants ;
- ✓ De contribuer à la réduction de la dépense énergétique et à l'encouragement du recours aux énergies renouvelables.

Le SCoT précise également que l'offre nouvelle en logements doit résulter :

- ✓ De l'édification de logements neufs, y compris par densification de parcelles déjà bâties, par renouvellement ou transformation du bâti existant ;
- ✓ De la réduction de la vacance et du changement de destination de constructions existantes, notamment agricoles, vers l'habitat.

Cette orientation définit ainsi une approche globale, qualitative et multifactorielle de la politique de l'habitat, dépassant la seule logique quantitative.

b) Traduction de l'orientation 1.1 dans le PLUi :

➤ Satisfaire tous les ménages présents et futurs :

Le PADD affirme explicitement la volonté d'adapter l'offre de logements à la diversité des ménages, en indiquant que le projet vise à répondre aux besoins des populations présentes et futures, en tenant compte de la pluralité des parcours résidentiels (PADD, partie Habitat – objectifs chiffrés, p. 10-11).

Cette orientation est consolidée dans le rapport de justifications, qui précise que le projet résidentiel du PLUi-H « *ne vise pas un profil unique de population* » et qu'il cherche à maintenir un équilibre entre accueil de nouveaux ménages, maintien des populations en place et adaptation du parc existant (Rapport de justifications, p. 426)

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi répond de manière explicite et argumentée à l'exigence du SCoT de prise en compte des besoins de l'ensemble des ménages. La compatibilité avec l'orientation 1.1 est avérée sur ce point, le projet ne reposant pas sur une spécialisation de l'offre résidentielle.

➤ Desserrement des ménages, vieillissement, accueil de la croissance :

Le PADD reconnaît que les besoins en logements résultent à la fois de l'accueil de population nouvelle et d'évolutions structurelles telles que le desserrement des ménages et le vieillissement, en soulignant que ces phénomènes génèrent des besoins indépendamment de la seule croissance démographique (PADD, Objectifs chiffrés Habitat, p. 10-11).

Le rapport de justifications confirme cette analyse en indiquant qu'une part significative des besoins en logements résulte du desserrement des ménages et de l'adaptation du parc existant aux besoins liés au vieillissement.

Les OAP sectorielles et leur légende intègrent des destinations/programmations spécifiques (ex. repérage d'espaces dédiés à certaines offres ou équipements), ce qui permet de soutenir l'argument de l'anticipation des besoins.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, la logique « desserrement / vieillissement / accueil » est clairement portée par le projet et trouve des points d'appui opérationnels (OAP + justification des besoins spécifiques).

➤ **Articulation entre offre de logements et développement économique :**

Le PADD fait un lien explicite entre l'offre de logements et l'attractivité économique du territoire, en assumant l'objectif de permettre aux actifs travaillant dans les entreprises locales de résider sur le territoire, ce qui contribue à limiter les déséquilibres habitat/emploi et les déplacements contraints.

Cette logique est pleinement conforme à l'esprit du DOO, qui inscrit l'habitat dans une cohérence d'ensemble avec l'armature territoriale, les dynamiques d'emploi et la soutenabilité des mobilités.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, la finalité « habitat ⇔ besoins des actifs » étant explicitement portée par le projet du PLUi et cohérente avec l'attendu du DOO.

➤ **Contribuer au renouvellement et optimisation du parc existant :**

Le rapport de justifications l'établissement d'une stratégie explicite de mobilisation du parc existant et de lutte contre la vacance, avec un objectif de retour à un niveau d'environ 6 % de logements vacants (p.90).

Cette stratégie ne reste pas au stade déclaratif : elle se traduit dans les OAP par des démarches de mutation et de reconversion et dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

L'approche est cohérente avec la logique du SCoT visant à privilégier le renouvellement urbain et les gisements internes, plutôt que l'extension.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, la contribution au renouvellement du parc existant est démontrée par une stratégie argumentée (justifications) et des traductions opérationnelles identifiables OPA et POA).

➤ **Réduction de la dépense énergétique et promotion des ENR**

Le rapport de justifications établit explicitement que les objectifs de sobriété énergétique et de recours aux énergies renouvelables sont intégrés au projet, et précise qu'ils sont destinés à être traduits de manière normative, en particulier dans le règlement écrit et au travers de la logique environnementale globale du PLUi-H.

Il mentionne également l'existence de règles favorisant la performance énergétique, les approches bioclimatiques et l'intégration d'installations d'énergies renouvelables.

Certaines OAP sectorielles renforcent cet objectif par des prescriptions qualitatives directement liées au confort et à la résilience (par exemple des prescriptions telles que la végétalisation de toitures/terrasses dans certains secteurs), ce qui contribue à la réduction des consommations et à l'adaptation climatique.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, les objectifs énergétiques étant justifiés et assumés comme relevant principalement de la traduction réglementaire, tout en étant appuyés par des prescriptions qualitatives dans les OAP.

➤ **Modalités de production de l'offre nouvelle (neuf / densification-mutation / vacance et changements de destination :**

Le rapport de justifications distingue clairement les leviers de production attendus par le DOO : densification au sein de l'enveloppe urbaine, mobilisation de dents creuses et divisions parcellaires, secteurs de mutation, et opérations encadrées par des OAP. Cette structuration correspond à la "grammaire" exigée par le SCoT pour démontrer que l'offre nouvelle ne repose pas exclusivement sur l'ouverture de foncier non bâti.

Les OAP sectorielles confirment cette logique en encadrant des opérations avec des densités minimales (*supra*) et des principes de programmation, en assurant la cohérence entre forme urbaine, objectifs de densité et qualité du projet.

Appréciation de la compatibilité :

La modalité de production attendue par le DOO est compatible, les outils de densification/renouvellement étant explicités dans les justifications et rendus opérationnels par les OAP.

Pour ce qui concerne la réduction de la vacance, Le rapport de justifications formalise une stratégie de lutte contre la vacance, explicitée et objectivée. Cette stratégie est en lien avec les travaux actuels menés par le PETR, qui est explicitement mentionné (POA p.31).

Appréciation de compatibilité :

La modalité de production (vacance + reconversions + changements de destination) est compatible, les deux leviers explicitement cités par le DOO étant traduits par une stratégie argumentée et des outils opérationnels identifiables.

2. Renouveler et densifier les espaces urbanisés :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Le DOO précise explicitement que la production de logements doit être assurée, pour une part minimale, dans les « secteurs déjà urbanisés » : environ 40% pour les pôles de l'armature urbaine, en l'espèce Obernai et le bi-pôle, et environ 30% pour les autres communes.

Il définit ces « secteurs déjà urbanisés » comme les enveloppes urbaines figurant en annexe du DOO, et impose que les documents d'urbanisme locaux évaluent le potentiel urbanisable au sein de ces enveloppes, puis 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 patrimoniale. (DOO, p. 13).

b) Traduction de l'orientation 1.2 dans le PLUi :

Le rapport de justifications reprend explicitement cette exigence et la met en cohérence avec le projet de PLUi-H, en confirmant l'objectif de renouvellement/densification des espaces urbanisés et la référence aux secteurs déjà urbanisés au sens des enveloppes urbaines du SCoT. (Justifications, p. 55 et p. 113).

Le PLUi-H apporte une évaluation chiffrée des capacités au sein des enveloppes urbaines, avec une décomposition explicite des gisements (dents creuses, divisions parcellaires/mutations, OAP en densification), et une projection de production en densification. (Justifications, notamment p. 59 à 63).

Le rapport précise que le calcul est basé sur la définition de l'enveloppe urbaine du SCoT, distingue bien enveloppe SCoT / enveloppe PLUi-H, et explicite la logique « extension = hors enveloppe ».

« 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. La part des logements en densification représente 43% et la part des logements à produire en extension est de 57%. »

Le POA vient « appuyer » l'intention en plan d'action au sein de l'Axe 4 Mobiliser volontairement le foncier consistant à 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. (POA, p. 30).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible, car il calcule et qualifie les capacités dans les enveloppes urbaines, en se référant explicitement au cadre du SCoT, ce qui répond directement au DOO. Cette compatibilité est même renforcée, car le POA donne une traduction opérationnelle (lutte contre la vacance / mobilisation du foncier / priorisation enveloppe urbaine) cohérente avec l'exigence du DOO.

3. Améliorer et requalifier l'habitat :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Le SCoT pose clairement que, au-delà de la densification / du renouvellement urbain, les politiques publiques et les documents d'urbanisme doivent faciliter des opérations de requalification/restructuration urbaine ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés, afin de :

- 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.

b) Traduction de l'orientation 1.3 dans le PLUi :

➤ Une orientation politique et opérationnelle inscrite au PADD

Le PLUi-H assume un axe « qualité » du parc, en affichant un Objectif n°5 : "Développer un parc de logement qualitatif et durable", dont l'orientation 5.1 vise explicitement l'amélioration du parc existant (p. 26 du PADD).

Dans le rapport de justification, cette orientation est détaillée et raccordée au SCoT : lutte contre l'habitat indigne et dégradé, encadrement des divisions pour préserver la qualité/habitabilité, maîtrise de certaines transformations du parc avec une référence explicite au DOO 1.3 du SCoT (p. 118).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, il structure une politique de requalification du parc existant, exactement sur les cibles visées par le SCoT (énergie, indigne/dégradé, vacance, vieillissement).

➤ Vacance, habitat dégradé/indigne, précarité énergétique

Le rapport de justifications objectivise la vacance et la cible : 6,6% de vacance (INSEE 2022), 363 logements vacants de longue durée (LOVAC 2025), et un objectif de retour autour de 6% à horizon 2035, cohérent avec l'orientation 1.3 du DOO.

Il identifie aussi des situations d'habitat indigne et rappelle des dynamiques de réhabilitation déjà engagées (financements publics mobilisés).

Surtout, le POA comprend une Action 4.2 « Lutter contre la vacance » qui reprend la logique du SCoT : observatoire de la vacance, mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs (taxe, bien sans maître, abandon manifeste...), accompagnement des propriétaires et articulation en lien avec le PETR (pilotage et partenariats).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, car il est retrouvé à la fois l'intention, des données, un objectif, et une boîte à outils opérationnelle.

➤ Vieillissement et maintien à domicile :

Le POA consacre un axe parcours résidentiels avec une Action 2.1 centrée sur l'adaptation au vieillissement : maintien à domicile, aides mobilisables (ANAH/CeA), développement de logements adaptés.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

Sur l'orientation DOO 1.3, la compatibilité du PLUi-H est acquise : le PLUi-H reprend toutes les finalités du SCoT (énergie, maintien à domicile, indigne/dégradé, vacances) et met en

face des instruments concrets, notamment via le POA et un dispositif d'observatoire / outils annoncé en lien avec le PETR afin de mesurer et évaluer les politiques publiques.

4. Gestion économe de l'espace au titre de l'habitat

Voir partie relative à la consommation foncière.

5. Définir les grandes caractéristiques de l'habitat :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Le DOO fixe, à titre de cible « globale », des densités nettes hors équipements, différenciées selon l'armature urbaine (pôles, bi-pôle, autres communes > 1 000 habitants, communes rurales, communes de montagne).

Il précise ainsi viser environ 30 log/ha pour Obernai et 23 log/ha dans les autres communes.

Le DOO précise que les densités-cibles sont des densités nettes (hors équipements) afin de permettre un urbanisme de projet intégrant notamment : ensoleillement/luminosité, préservation des vues, espaces tampons, modes actifs, articulation logements/équipements/services, intégration de la nature (cœurs d'îlot, lisières, coulées vertes, végétalisation, eau), et espaces publics de qualité.

Le DOO complète enfin ces densités par un objectif de formes urbaines plus compactes, en demandant environ 60% des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (collectif, maisons jumelées/en bande...), entendu globalement (zones déjà urbanisées et extensions), avec une possibilité de baisse à 40% en extension, et exceptionnellement à 30% sous conditions.

b) Traduction de l'orientation 1.5 dans le PLUi :

➤ Traduction de l'objectif densités

Le PADD reprend une logique simple et lisible : 30 log/ha à Obernai et 23 log/ha sur le reste du territoire (PADD p.11).

Cette cible est ensuite déclinée opérationnellement dans les OAP sectorielles, qui fixent des densités brutes minimales (avec équivalent net) et/ou des volumes de logements attendus selon les sites.

Synthèse par commune – densité nette en extension (log/ha) :

- a) Bernardswiller : 23 log/ha nette
- b) Krautergersheim : 23 log/ha nette
- c) Innenheim : 31 log/ha nette
- d) Meistratzheim : 30 log/ha nette
- e) Niedernai : 27 log/ha nette
- f) Obernai : 70 log/ha nette

À l'échelle de la CCPO, l'ensemble des secteurs en extension représente 32,5 ha, pour environ 1 119 logements, soit une densité nette moyenne de 43 log/ha.

Appréciation de compatibilité :

La compatibilité du PLUi-H avec les densités de référence du DOO est globalement établie : le PADD vise 30 log/ha à Obernai et 23 log/ha sur le reste du territoire et les OAP déclinent ces objectifs par secteurs.

Le rapport de justification consolide des densités nettes par commune (extensions) de 22 à 41 log/ha selon les communes, et 70 log/ha à Obernai, pour une moyenne intercommunale d'environ 43 log/ha.

Ces résultats démontrent une mise en œuvre cohérente avec les attendus de densité nette et d'urbanisme de projet.

➤ **Traduction des éléments qualitatifs de la densité :**

Ensoleillement, vues, espaces tampons, modes actifs

Le rapport de justifications explicite que les règles d'implantation et de recul poursuivent aussi des objectifs de qualité d'ambiance et d'habitabilité, notamment en garantissant un bon ensoleillement et en limitant les conflits de vis-à-vis, via des règles d'implantation et des distances adaptées.

Certaines OAP vont beaucoup plus loin que la règle générale, en imposant des prescriptions fines directement raccordées à la logique du DOO :

- ✓ Préservation de vues sur le cœur d'îlot, le grand paysage, les éléments de trame verte et bleue....
- ✓ Création de franges végétalisées et d'espaces verts tampons avec les parcelles riveraines....

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible : la prise en compte de la lumière, des vues et des respirations est explicitement prescrite par les OAP.

Modes actifs et cheminements doux intégrés au projet :

Le PLUi-H traduit nettement l'exigence « modes actifs » au niveau opérationnel :

- ✓ Des OAP exigent la continuité et la connexion de réseaux de sentiers/cheminements doux, y compris en site propre, avec des emprises minimales et une végétalisation associée ;
- ✓ D'autres OAP (ex. Remparts) affichent comme enjeu la place importante à donner aux modes doux et intègrent des liaisons douces au schéma de principe.
- ✓ Plus généralement, le rapport de justifications, en cohérence avec le PADD, mentionne l'objectif "encourager et valoriser les modes actifs" et la prise en compte qualitative dans les projets.
- ✓

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

Articulation logements – équipements et services :

Le DOO attend que la densité nette permette de mener des réflexions sur l'articulation logements/équipements/services.

Deux niveaux dans le PLUi-H :

- ✓ Au niveau des projets urbains : certaines OAP positionnent explicitement des espaces publics/collectifs aménagés (placettes, squares, espaces verts) et structurent la desserte/mobilités, ce qui est le préalable à une localisation « utile » des services/équipements à proximité, notamment sur des secteurs proches des centralités.
- ✓ au niveau « échéancier / proximité équipements » : le rapport de justifications, lorsqu'il justifie l'ouverture des zones AU, retient notamment la proximité des équipements et la maturité des secteurs ce qui renforce l'argument services/équipements accessibles.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

Intégration de la nature (cœurs d'îlot, lisières, gestion de l'eau) :

C'est probablement la partie la mieux illustrée dans les pièces du PLUi et notamment dans les OAP :

- OAP : prescriptions explicites de cœurs d'îlot végétalisés, de franges végétalisées, d'espaces verts tampons, et de continuités végétales ;
- OAP (Obernai): intégration d'une coulée verte structurante, dimensionnement de voiries intégrant plantations/noues, et exigences de végétalisation y compris sur stationnements ;
- Justifications (volet environnement – traduction ERC) : le rapport assume une stratégie « nature en ville » (végétation, biodiversité, eau) et précise des traductions réglementaires et OAP (végétalisation façades, matériaux à faible absorption du rayonnement, diversification des espaces verts, etc.).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

Articulation avec un espace public de qualité :

Le PLUi-H a deux leviers:

- ✓ OAP : positionnement préférentiel d'espaces publics/collectifs aménagés (placette, square...), prescriptions de porosité, cheminements confortables, mutualisation du stationnement pour libérer des espaces libres de qualité ;
- ✓ Règlement : présence d'exceptions permettant d'adapter l'implantation pour mettre en valeur des éléments végétaux et/ou améliorer le confort d'usage des voies publiques (piétons/cyclistes).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

Traduction de l'objectif 60% habitat groupé 40% en extension :

Le PADD annonce explicitement l'objectif de produire davantage de logements compacts, en fixant une part cible de 60% de logements groupés, et en rappelant que les typologies concernées incluent l'habitat collectif et les formes intermédiaires (PADD p.25).

Les OAP sectorielles traduisent ensuite cet objectif par des prescriptions de typologies :

- ✓ Elles imposent quasi systématiquement une programmation mêlant individuel / groupé / intermédiaire / collectif
- ✓ Et certaines OAP vont plus loin en fixant un ratio explicite de 60% d'habitat intermédiaire et collectif

Appréciation de compatibilité :

- ✓ Sur le principe (viser 60% global) : compatibilité bien étayée, car l'objectif est posé au PADD et les OAP encadrent effectivement la production vers des formes groupées/intermédiaires/collectives.
- ✓ Sur la nuance du DOO (40% possible en extension / 30% exceptionnel) : le PLUi-H traduit l'objectif de compacité par des prescriptions de typologies et, selon les secteurs, des minima supérieurs mais sans reprendre explicitement le seuil plancher de 40% en extension.

Proposition d'ajustement : insérer dans l'OAP thématique (ou en préambule commun des OAP sectorielles) une règle transversale rappelant que, conformément au DOO du SCoT, la production de logements vise 60% d'habitat groupé à l'échelle du PLUi-H et que, dans les secteurs d'extension urbaine (zones AU), les opérations doivent comporter au minimum 40% d'habitat groupé.

6. Diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Le DOO demande, pour favoriser le parcours résidentiel et répondre aux besoins, que les documents d'urbanisme se donnent les moyens d'accroître le parc locatif social (en lien avec État, bailleurs, collectivités), de développer une offre locative et en accession financièrement abordable (notamment pour les primo-accédants).

Il ajoute une exigence opérationnelle : les opérations d'aménagement visées à l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme doivent viser environ 1/4 de logements aidés.

b) Traduction dans le PLUi-H de l'orientation 1.6 :

Sur le plan stratégique (PADD), le PADD reprend explicitement la logique SCoT en fixant un objectif intercommunal : « viser un objectif de 25 % de la production de logements supplémentaires à horizon 2040 » en logements aidés, avec une logique de solidarité territoriale et de localisation à proximité des services, équipements et mobilités (orientation 4.2).

Sur le plan de la démonstration et de la compatibilité (rapport de justifications), le rapport mentionne explicitement cette orientation du PLUi-H à l'orientation du DOO et à l'exigence de 25 % pour les opérations R.142-1, en précisant que le PLUi-H prend formellement en compte cette exigence dans sa stratégie et ses outils (programmation / servitudes / POA).

Sur le plan normatif (règlement). Le règlement écrit mobilise l'outil de mixité sociale (article L.151-15 C. urb.) via des secteurs de mixité sociale (SMS), avec des pourcentages minimaux de logements aidés (souvent 25 %, parfois 30 % / 35 % / 75 % / 100 % selon secteurs) qui sécurisent la mise en œuvre dans les programmes significatifs. Il précise aussi, en zone IAU, que les objectifs de mixité sociale sont indiqués dans les OAP sectorielles et encadre la répartition par tranches.

Sur le plan opérationnel, les OAP sectorielles intègrent explicitement une part de logements aidés dans la programmation, ce qui assure une traduction au niveau projet.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, dès lors que l'objectif d'environ 1/4 de logements aidés est repris explicitement au PADD (objectif 25%), puis rendu opérationnel par des secteurs de mixité sociale et par des programmations en OAP/POA prévoyant la part de logements aidés selon les secteurs.

7. Répondre aux besoins spécifiques des populations :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Le DOO identifie deux enjeux majeurs pour le Piémont des Vosges : vieillissement de la population et logement des jeunes. Il demande que les collectivités, via leurs documents de planification et de programmation, anticipent et adaptent l'offre :

- ✓ Pour les personnes âgées / handicap : produire des logements adaptés dans le neuf, adapter l'existant pour le maintien à domicile, favoriser la mixité

intergénérationnelle, et prévoir des équipements spécifiques (EHPAD/structures), en cohérence avec le Schéma Départemental de l'Autonomie et le plan EHPAD ;

- ✓ Pour les jeunes : agir sur la maîtrise des loyers dans l'existant, développer une offre locative accessible (privée et publique), équilibrer les tailles de logements, et prévoir des logements aidés adaptés (étudiants/apprentis) si des filières post-bac se développent.

L'offre doit en outre être localisée prioritairement dans les pôles urbains, à proximité des centres, commerces et services, et avec une bonne accessibilité aux transports collectifs et aux modes actifs.

b) Traduction de l'orientation 1.7 dans le PLUi :

➤ Vieillesse, handicap et maintien à domicile :

Le POA du PLUi-H traite directement cette orientation à travers l'Action 2.1 qui vise explicitement le maintien à domicile des personnes âgées, l'adaptation du parc existant, ainsi que le développement d'une offre adaptée dans les opérations nouvelles, en mobilisant les dispositifs de financement et d'accompagnement (ex. ANAH/CeA) et en structurant un partenariat local.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, puisque le POA reprend explicitement l'objectif SCoT d'adaptation du parc (existant et neuf) et de maintien à domicile, en l'inscrivant dans un programme d'actions opérationnel.

➤ Mixité intergénérationnelle et localisation préférentielle :

Même si l'outil principal est le POA, la logique de localisation attendue par le SCoT est cohérente avec l'armature et les choix de projet du PLUi-H : les opérations structurantes sont prioritairement situées à Obernai, là où les secteurs sont les mieux desservis.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, dès lors que l'offre ciblée (seniors/jeunes) est orientée vers des secteurs de centralité et de bonne accessibilité, conformément aux attendus de localisation du DOO.

➤ Logement des jeunes :

Le POA, dans la logique « parcours résidentiel », vise le développement d'une offre accessible et diversifiée, incluant une attention aux publics jeunes (locatif accessible, accession abordable, mixité de produits), ce qui recoupe les attendus du SCoT sur l'offre locative accessible (publique/privée) et l'équilibre des tailles.

Sur le point plus spécifique « logements étudiants/apprentis » liés à l'avancement d'éventuelles filières post-bac, la compatibilité s'apprécie comme une capacité d'adaptation : le PLUi-H ne doit pas forcément programmer dès aujourd'hui une résidence étudiante si le projet n'est pas mûr, mais doit être en mesure de l'accueillir dans les pôles/centralités lorsque le besoin sera caractérisé.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, en ce qu'il programme des actions favorisant une offre accessible et adaptée aux jeunes dans le cadre du POA, et laisse la possibilité d'ajuster l'offre spécifique (étudiants/apprentis) au fur et à mesure de la maturation des projets de formation.

8. Promouvoir un habitat durable et diminuer la consommation énergétique :

a) Rappel de l'orientation du SCoT :

Le DOO demande que les documents d'urbanisme, en complément des orientations déjà posées, favorisent des conditions permettant de réduire durablement l'empreinte carbone et d'améliorer les performances énergétiques des aménagements résidentiels, dans le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine existant. Il incite à la production de constructions à hautes performances énergétiques, au service du confort thermique, en prévoyant des performances énergétiques et environnementales renforcées.

b) Traduction dans le PLUi-H :

En synthèse, le PLUi-H traduit cette exigence à un double niveau :

- ✓ Dans les justifications, qui rappellent l'objectif de sobriété énergétique et de réduction des émissions, ainsi que la volonté d'encourager les constructions bioclimatiques et l'intégration d'énergies renouvelables.
- ✓ Dans les OAP le règlement (articles 14 sur les performances énergétiques) qui intègrent des prescriptions qualitatives contribuant au confort thermique et à la résilience (végétalisation, gestion des espaces libres, organisation des îlots, etc.), tout en veillant à l'insertion urbaine et paysagère.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, dès lors qu'il assume explicitement l'objectif de performance énergétique et de réduction de l'empreinte carbone dans ses pièces de justification et qu'il le traduit par des prescriptions et principes de projet.

II/ Constituer un territoire d'équité et de solidarité :

A. Organiser les équipements en fonction de l'armature urbaine

1. Rappel de l'orientation du SCoT :

Le SCoT demande une localisation hiérarchisée des équipements selon leur rayonnement, notamment pour conforter l'armature urbaine et éviter la dispersion :

- ✓ Équipements structurants (rayonnement SCoT et au-delà) dans les pôles urbains (Barr, Obernai, Rosheim) ;
- ✓ Équipements neufs à vocation supra-communale dans les pôles / bi-pôle / bourgs intermédiaires, avec possibilité d'extension/amélioration de l'existant ;
- ✓ Équipements de proximité dans toutes les communes, en veillant à éviter les offres concurrentes et à favoriser complémentarité / mutualisation.

Des exceptions sont possibles si l'équipement est porté par l'intercommunalité et accessible en transports collectifs ; certains équipements liés à un site (patrimoine/paysage) ou ne recevant pas de public (STEP, ENR...) ne sont pas soumis à ces règles.

2. Traduction de l'orientation 2.1 du SCoT :

a) Un cadrage politique clair dans le PADD :

Le PADD reprend explicitement une logique d'armature : équipements structurants prioritairement à Obernai, maintien d'un maillage de proximité dans les autres communes, et recherche de mutualisation / complémentarité (Objectif n°6, orientation 6.1).

Il ajoute une exigence d'accessibilité par les transports collectifs et modes doux, cohérente avec la logique centralités / pôles de mobilité.

b) Un fléchage opérationnel dans le rapport de justification :

Le rapport précise que les équipements sont recherchés en continuité urbaine, dans des secteurs desservis/connexes, et rappelle l'ancrage prioritaire à Obernai (ville-centre) pour les équipements supra-communaux.

Surtout, il verrouille la traduction par une enveloppe maximale de consommation foncière à vocation d'équipements : 15 ha à l'horizon 2040 pour la CCPO.

c) Des OAP équipements identifiées et hiérarchisées

Le PLUi-H localise les principales extensions à vocation d'équipements dans des OAP explicitement nommées et dimensionnées, notamment :

- ✓ Innenheim – OAP_1 Im Gaensbuehl : 1,7 ha, équipement de proximité communale ;
- ✓ Obernai – OAP_6 Kuttergaessel : 4,2 ha, équipement structurant en continuité urbaine ;

- ✓ Obernai – OAP_12 Avenue du Maire Guillmann : 3,6 ha, équipement à rayonnement supra-communal

d) Un règlement cohérent avec la vocation « équipements » :

Le rapport justifie une zone dédiée (type 1AUe à vocation d'équipements) en écartant des usages privés susceptibles de détourner la vocation (commerce de gros, services privés, hôtels, résidences de tourisme, cinéma...), et en admettant les fonctions directement liées aux équipements et services publics (administrations, enseignement, santé, action sociale, etc.).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point :

- a) Il reprend la hiérarchie d'armature (PADD : centralité d'Obernai + proximité dans les autres communes + mutualisation)
- b) Il flèche des secteurs de façon territorialisée et cohérente avec le rayonnement attendu (Obernai pour le structurant/supra-communal ; Innenheim pour la proximité)
- c) Il encadre la consommation foncière par une enveloppe chiffrée (15 ha) et sécurise juridiquement la vocation des zones d'équipements via le règlement (infra).

B. Localiser préférentiellement les équipements

1. Rappel de l'orientation du SCoT :

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme créent les conditions d'une localisation préférentielle des équipements supra-communaux destinés à recevoir du public (notamment scolaires) à proximité des gares et des arrêts de transports en commun, et si possible dans l'enveloppe urbaine dès lors que l'équipement est compatible avec le caractère résidentiel : l'objectif affiché est la lutte contre l'étalement urbain.

Il précise aussi que, pour les équipements ayant pour support le paysage ou le patrimoine bâti (équipements pédagogiques / d'animation), les documents locaux doivent veiller à préserver la qualité des sites, améliorer les conditions d'accueil et garantir l'intégration paysagère.

2. Traduction de l'orientation 2.2 du SCoT dans le PLUi :

Le PADD annonce clairement une logique compatible au SCoT :

- ✓ Équipements structurants positionnés "en priorité à Obernai",
- ✓ Équipements de proximité maintenus/assurés dans l'ensemble des communes,
- ✓ Recherche de mutualisation et complémentarité,

- ✓ Un appui sur la trame de transports en commun pour assurer l'accessibilité, y compris en modes doux

Le rapport de justifications explicite la traduction opérationnelle : implantation des équipements en priorité dans les tissus déjà urbanisés, articulation avec les centralités, ancrage prioritaire à Obernai (ville-centre) en lien avec son accessibilité ferroviaire (gare), recherche d'une accessibilité renforcée par les transports collectifs, et inscription dans l'enveloppe urbaine pour éviter la consommation d'espaces agricoles/naturels (Rapport de justifications, p. 466).

Les OAP sectorielles prévoient un fléchage concret de secteurs à vocation d'équipements et des logiques de desserte et de mixité comme à titre d'exemple à Innenheim pour le secteur « maison de santé » (urbanisable dès approbation).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, car il met en cohérence localisation et hiérarchie des équipements avec l'armature urbaine (priorité à Obernai), privilégie l'implantation dans les tissus/enveloppes urbaines, et traduit cette stratégie par des OAP sectorielles de secteurs d'équipements intégrant des prescriptions de desserte, continuités et modes doux, conformément à l'objectif du SCoT de limiter l'étalement urbain.

C. Gestion économe de l'espace au titre des équipements

Voir partie sur la consommation foncière.

D. Développer le numérique au service de l'intelligence territoriale et collective :

1. Rappel de l'orientation du SCoT :

Le SCoT considère le THD (Très Haut Débit) comme acquis (objectif de couverture 2020) mais demande de garantir l'accès aux TIC pour limiter la fracture numérique et de repérer, dans les projets, des opportunités de solutions intelligentes (optimisation des flux transports/énergie) et de services numériques performants.

2. Traduction de l'orientation 2.4 dans le PLUi

Justifications : le PLUi-H rattache explicitement cette orientation à l'attractivité/équité territoriale et indique que l'équipement numérique est intégré aux projets, en cohérence avec le SCoT.

Règlement : obligation de prévoir le raccordement aux réseaux numériques / THD lorsque disponible (fourreaux, raccordements) et recherche d'enfouissement pour limiter l'impact visuel.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

III/ Préserver un environnement exceptionnel

A. Préserver et mettre en valeur les paysages :

1. Préserver les vues emblématiques :

a) Rappel du SCoT

Le SCoT considère le massif vosgien et le piémont viticole comme des « vitrines » du territoire. Il demande de garantir la lisibilité du grand paysage par la préservation ou la création d'ouvertures visuelles (horizons proches et lointains) et impose aux documents d'urbanisme d'identifier, préserver et mettre en valeur ces « fenêtres » paysagères, notamment depuis les axes de communication, la route des vins et les espaces urbanisés, lorsque des relations visuelles existent vers/depuis les points hauts.

b) Traduction de l'orientation 3.1.1 dans le PLUi :

Le PLUi-H traduit cette orientation principalement par :

- a) Des OAP et prescriptions de projet qui intègrent la notion d'insertion paysagère, de traitement des franges urbaines et de maintien de respirations/espaces ouverts, ce qui contribue à préserver les perspectives et les relations visuelles ;
- b) Des justifications qui rappellent les enjeux paysagers et la nécessité de préserver les vues et l'intégration des projets dans leur contexte patrimonial et paysager.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, dès lors que les pièces de projet (OAP) et les justifications intègrent la préservation des ouvertures et l'insertion paysagère comme critères de conception, ce qui répond à l'objectif de maintien des « fenêtres » sur le grand paysage.

2. Préserver les éléments structurants du paysage :

a) Rappel du SCoT

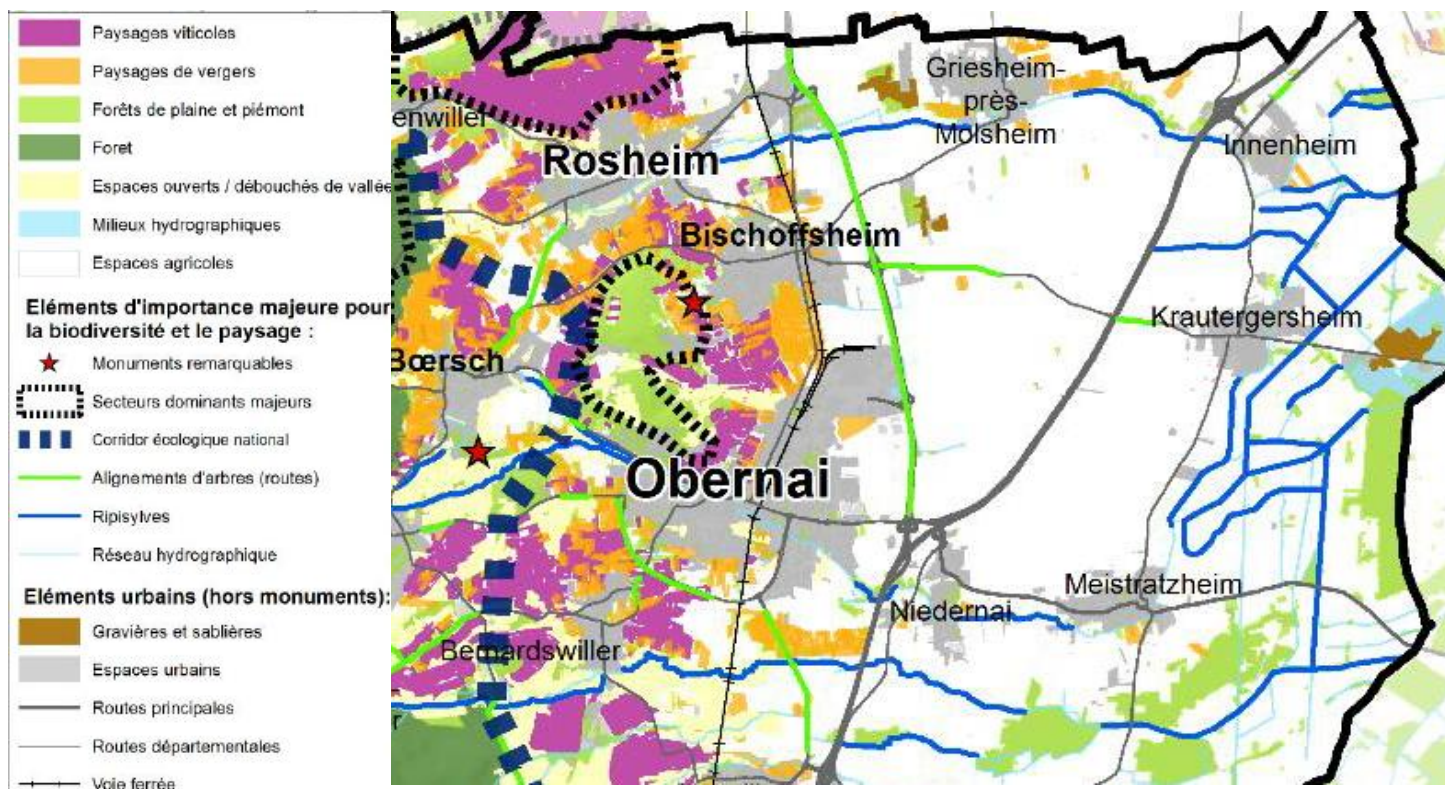
Le SCoT demande de protéger les paysages structurants (vignoble, vergers/prairies/murets, espaces ouverts), de préserver les lisières forestières (dont une lisière inconstructible) et les fronts boisés, de préserver ripisylves et alignements d'arbres, de maintenir des coupures vertes entre villages (notamment route des vins), de requalifier les gravières en fin d'exploitation, et d'encadrer la constructibilité dans les secteurs dominants majeurs (cote d'interdiction), tout en permettant une valorisation touristique raisonnée des sites remarquables.

b) Traduction de l'orientation 3.1.2 dans le PLUi

- ✓ Protection du grand paysage viticole / espaces agricoles : la protection passe d'abord par un zonage A et N à enjeu fort et une constructibilité très encadrée, avec des règles visant à préserver les paysages et la vocation agricole.

- ✓ Lisières forestières, fronts boisés, continuum forestier : le PLUi-H sécurise la protection par le classement en zone N et par des outils de protection forte comme les Espaces Boisés Classés (EBC), interdisant les occupations compromettant la conservation/boisement.
- ✓ Ripisylves / cours d'eau : le règlement/justifications fixent un recul de 15 m vis-à-vis des cours d'eau et fossés en zone N, explicitement justifié par la protection des ripisylves et du fonctionnement hydraulique.
- ✓ Préservation des perspectives, cônes de vue, espaces ouverts : les règles en zones N, les OAP et plus largement les dispositions générales imposent la conservation des perspectives proches ou lointaines et encadrent volumétrie/implantation pour limiter l'impact paysager.
- ✓ Gravières : le PLUi-H identifie une zone dédiée Ng à Krautergersheim destinée à permettre l'exploitation et le développement des gravières, ce qui constitue le support réglementaire du sujet (la remise en état/reconversion se traite ensuite au cas par cas, notamment via autorisations environnementales et prescriptions).
- ✓ Monuments remarquables / route des vins / valorisation touristique : le rapport de justifications ancre la stratégie sur la Route des Vins, la protection du patrimoine et des paysages visibles, et cite des secteurs patrimoniaux à préserver/valoriser (ex. château du Landsberg, centre ancien d'Obernai), avec encadrement par le règlement et les OAP.

Appréciation de la compatibilité :



Le PLUi est compatible sur ce point, car il mobilise un couple zonage de protection + règles écrites + AOP de manière à préserver les éléments paysagers structurants et les lisières...

3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les axes de communication :

a) Rappel du SCoT

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme valorisent les axes de communication et routes touristiques (notamment route des vins) en :

- ✓ Préservant les vues sur le grand paysage, (ii)
- ✓ Soignant les abords immédiats (arbres d'alignement, murets, clôtures, patrimoine vernaculaire),
- ✓ Prévoyant des points d'arrêt / belvédères lorsque le site s'y prête,
- ✓ En améliorant les itinéraires vers les sites touristiques (châteaux/édifices religieux) avec des aires d'accueil/stationnement bien intégrées au paysage.

b) Traduction de l'orientation 3.1.3 dans le PLUi-H :

Le PLUi-H traduit cette orientation principalement par une logique d'insertion paysagère et patrimoniale :

- a) Le règlement (et ses justifications) impose des exigences de qualité d'implantation et de traitement des espaces libres afin de préserver les perspectives et l'intégration des aménagements dans le paysage, notamment dans les secteurs à forte sensibilité (abords, franges, entrées).
- b) Les justifications ancrent la stratégie de valorisation touristique et patrimoniale sur la Route des Vins et la mise en valeur des sites remarquables (châteaux, centre ancien), en rappelant l'objectif de préserver l'image paysagère et urbaine des itinéraires.
- c) Les OAP contribuent indirectement en prescrivant le traitement des franges urbaines, des espaces publics, des plantations et des continuités paysagères, ce qui participe à la qualité des abords d'axes et des itinéraires.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, car il intègre dans ses règles et ses principes de projet des prescriptions visant la qualité des abords, l'insertion paysagère et la préservation des perspectives, et il identifie la route des vins et les sites patrimoniaux comme des supports majeurs de valorisation touristique.

4. Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville, des lisières et extensions urbaines :

a) Rappel du SCoT :

Le DOO impose de valoriser les entrées de ville et de structurer les lisières urbaines : intégration paysagère des opérations (y compris agricoles), insertion des zones d'activités/commerciales, limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes (coupures / fenêtres), création d'espaces de transition (ceinture de vergers, écran végétal), et, en piémont viticole/montagne, règles protégeant coteaux et lignes de crête (terrassements limités, formes urbaines adaptées).

L'enjeu est d'éviter que l'urbanisation « s'étire » le long des routes et dégrade l'image du territoire (route des vins, piémont), tout en protégeant les paysages structurants et la qualité du cadre de vie. L'objectif est de garder des villages lisibles et compacts, avec des transitions paysagères nettes entre ville, vignes, champs et forêt.

b) Traduction de l'orientation 3.1.4 dans le PLUi

- ✓ OAP : traduction directe par des secteurs explicitement qualifiés « entrée de ville » et des prescriptions d'insertion (topographie, cônes de vue, franges urbaines végétalisées, alignements d'arbres, lisières agri-urbaines).
- ✓ Règlement : exigences d'aménagement paysagé / rideau végétal dense pour limiter l'impact visuel (dépôts, stockages, installations techniques) et obligation de plantations d'essences locales, ce qui consolide l'objectif « écrans / transitions ».

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, car les OAP encadrent explicitement la requalification des entrées de ville et la création de lisières/franges végétalisées, et le règlement apporte des prescriptions de traitement paysager cohérentes avec l'objectif de transitions et de maintien d'une forme urbaine qualitative.

5. Protéger le réservoir paysager résultant du périmètre viticole d'appellation d'origine

a) Rappel du SCoT

Le SCoT impose de préserver de toute urbanisation les espaces d'AOC repérés comme « zone AOC inconstructible » (annexe n°2), tout en admettant des occupations et utilisations du sol limitées (déplacements doux, entretien/extension d'infrastructures, évolution mesurée du bâti existant, extension d'exploitations, équipements d'intérêt général/touristique. Il s'agit de protéger la « vitrine » viticole » (cadre de vie + attractivité touristique + activité économique), de maintenir un réservoir paysager d'intérêt régional au SRADDET qui contribue au respect des continuités écologiques et de préserver l'« outil » productif des viticulteurs.

b) Traduction de l'orientation 3.1.5 dans le PLUi-H

Zonage + logique d'inconstructibilité : le PLUi-H s'appuie sur un zonage agricole protecteur et, surtout, sur une zone Ai présentée comme inconstructible du fait de sa sensibilité agricole/paysagère, tout en permettant l'évolution mesurée des exploitations existantes sous conditions strictes (même unité foncière, nécessité agricole, absence d'atteinte aux paysages, plafond d'extension).

Encadrement des exceptions admises par le SCoT : le règlement (et ses justifications) autorise, sous conditions, les extensions d'exploitations (extensions / nouvelles constructions / transformations) et des travaux/équipements d'intérêt général liés à la protection des sites/paysages, la restauration/renaturation et l'animation pédagogique, ce qui recoupe la liste d'autorisations dérogatoires du DOO.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, dans son économie réglementaire, car il met en place un zonage et des règles visant l'inconstructibilité des secteurs agricoles/paysagers sensibles (type Ai) tout en encadrant strictement les exceptions (évolution du bâti existant, extensions agricoles, équipements d'intérêt général), conformément à la logique du SCoT.

B. Protéger les sites naturels, préserver ou recréer les continuités entre ces espaces :

1. Protéger les réservoirs de biodiversité :

a) Rappel du SCoT

Cette orientation vise à garantir le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques (TVB), en protégeant à la parcelle les zones vitales (réservoirs) et les éléments de liaison (corridors).

L'enjeu est double :

- ✓ Écologique : éviter la fragmentation des milieux, sécuriser les cycles biologiques (déplacements, reproduction, alimentation) ;
- ✓ Territorial : maintenir la cohérence « massif des Vosges – piémont – forêts de plaine » et préserver des espaces agricoles/ouverts qui jouent aussi un rôle de connexion.

Le DOO consacre ces réservoirs comme inconstructibles, tout en admettant un régime d'exceptions strictement encadré (extensions/aménagements du bâti existant, extensions agricoles existantes, serres, équipements d'intérêt général, mobilités douces, réaménagement de routes existantes, chemins d'exploitation, extension d'extractions existantes, installations de faible emprise ne compromettant pas le fonctionnement écologique, etc.).

b) Traduction de l'orientation 3.2.1 dans le PLUi

Le règlement écrit pose, en zone N, un principe clair : tout ce qui n'est pas explicitement autorisé est interdit (interdiction des occupations/usages autres que ceux listés à l'article 2).

Dans ces zones N, ne sont admis que des projets de nature limitée et conditionnée : extensions/annexes d'habitations existantes (très encadrées) et, surtout, extensions/nouvelles constructions/transformation liées aux exploitations agricoles et forestières existantes, sous conditions de nécessité et de non-atteinte aux espaces naturels et paysages.

Des protections à la parcelle par prescriptions graphiques (art. L.151-23 du Code de l'urbanisme) + outils complémentaires (EBC).

Le rapport de justification explicite que réservoirs de biodiversité et continuités écologiques sont identifiés et protégés via les prescriptions graphiques L.151-23 (éléments participant aux continuités écologiques, zones humides, arbres remarquables), complétés par des Espaces Boisés Classés et des règles dédiées.

Il est également mentionné, de manière très opérationnelle, que des EBC ont été positionnés dans un réservoir de biodiversité avec une protection renforcée empêchant défrichement/exploitation, ce qui va exactement dans le sens "réservoir = protection forte" du DOO.

Le rapport de justification décrit une bande d'inconstructibilité le long des corridors aquatiques visant explicitement à éviter la fragmentation et à préserver ripisylves, fonctions écologiques et zones tampons ; et précise que toutes constructions nouvelles et installations y sont interdites, sauf exceptions très ciblées (extensions mesurées si site déjà urbanisé, restauration écologique/prévention inondations, sous conditions).

En parallèle, la justification affirme que le PLUi-H a veillé à sa compatibilité avec l'orientation du DOO relative aux corridors écologiques et détaille même les largeurs/tracés retenus (30 m en milieux agricoles/naturels/forestiers, etc.).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, dès lors qu'il :

- ✓ Interdit par principe les occupations et usages non expressément autorisés en réservoirs de biodiversité et ne retient qu'un régime d'exceptions encadrées (logique conforme à un espace à enjeu écologique)
- ✓ Protège à la parcelle les réservoirs/continuités par des prescriptions graphiques L.151-23, complétées par des EBC et des dispositifs dédiés

2. Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques :

a) Rappel du SCoT :

Le DOO fixe surtout un standard de recul pour éviter le « grignotage » des corridors le long des cours d'eau : environ 15 m de part et d'autre en milieux agricole/naturel/forestier, pouvant être réduit à 10 m en secteurs d'extension, et, en milieu urbanisé, interdiction de construire en deçà de la ligne des constructions existantes

Des exceptions existent pour les projets d'intérêt général avec réductions ponctuelles pour traversées.

L'enjeu est de garantir une continuité effective, non résiduelle, et éviter que les nouveaux projets réduisent progressivement la largeur fonctionnelle du corridor.

b) Traduction de l'orientation 3.2.2 dans le PLU

Le PLUi-H met en place une bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau/corridors aquatiques, avec interdiction des constructions nouvelles et un régime d'exceptions limité ce qui correspond directement à la logique SCoT de recul et de non-réduction du corridor.

Les justifications indiquent en outre que les largeurs de corridors retenues sont compatibles avec le DOO.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point dès lors qu'il institue une bande d'inconstructibilité le long des corridors aquatiques et encadre strictement les exceptions, conformément aux standards de recul du DOO.

3. Préserver les cours d'eau hors trame verte et bleue

a) Rappel du SCoT :

Le SCoT impose des zones tampons inconstructibles même pour les cours d'eau non classés TVB, pour éviter la pollution et atteindre le bon état écologique : un recul d'environ 8 m en extension urbaine et interdiction des installations générant des polluants à proximité en milieux agricoles/naturels/forestiers.

b) Traduction de l'orientation 3.2.4 dans le PLUi :

Le PLUi-H met en place des bandes de recul le long des cours d'eau et interdit les occupations à risque près des milieux aquatiques, avec exceptions IG encadrées.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

4. Protéger les zones humides :

a) Rappel du SCoT

L'orientation vise à stopper la dégradation continue des zones humides, alors même qu'elles rendent des services écosystémiques majeurs (épuration de l'eau, atténuation des crues, soutien d'étiage, recharge des nappes, biodiversité) et qu'elles deviennent un levier d'adaptation climatique.

Le SCoT demande donc :

- ✓ Une connaissance renforcée (prise en compte des inventaires et identification sur les secteurs à enjeux),
- ✓ Une priorité à l'inconstructibilité des zones humides identifiées,
- ✓ A titre exceptionnel, une constructibilité résiduelle encadrée par la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC).

b) Traduction de l'orientation 3.2.5 dans le PLUi

Le PLUi-H s'appuie sur un inventaire intercommunal : le rapport de justifications indique que les zones humides « effectives » sont celles identifiées par l'inventaire des zones humides de la CCPO (atelier CLIMAX, 2025) et rendues visibles dans le PLUi via une prescription dédiée.

En complément, l'OAP thématique TVB rappelle explicitement l'objectif d'identifier les zones humides, et renvoie à leur repérage au règlement graphique.

Priorité à l'inconstructibilité et protection forte (logique « éviter ») : Le rapport de justifications établit que les zones humides avérées sont identifiées au document graphique et qu'elles sont soumises à des protections dans le règlement écrit, avec une interdiction générale des atteintes au milieu (déblais/remblais, affouillements/exhaussements, assèchement, création de plans d'eau, etc.).

L'OAP TVB reprend cette logique en posant une règle opérationnelle : respecter les limites de constructibilité dans les périmètres recensés, et considérer toute intervention au regard de la loi sur l'eau et du règlement.

Encadrement des projets résiduels : Le PLUi-H formalise une approche de séquence ERC à l'échelle du projet en explicitant que les choix du projet ont été traduits "suivant la démarche « Éviter-Réduire-Compenser ».

Le rapport de justifications précise que, dans certains cas (secteurs situés en zone U/AU ou couverts par des OAP sectorielles), l'inconstructibilité peut faire l'objet d'adaptations, mais uniquement si les projets sont strictement encadrés et intègrent dès la conception des mesures d'évitement, de réduction, et si nécessaire de compensation.

Enfin, l'OAP TVB complète l'approche en rappelant, de manière générale, que les projets doivent viser une gestion au plus près du cycle de l'eau et limiter l'urbanisation dans les zones humides.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point : il consolide la demande du SCoT en s'appuyant sur un inventaire récent (atelier CLIMAX 2025) et un repérage opposable au document graphique, en posant une protection réglementaire forte (interdiction des atteintes typiques aux zones humides), et n'ouvrant d'éventuelles adaptations qu'à condition d'une application explicite de la séquence ERC, relayée par l'OAP TVB et les justifications.

C. Améliorer, protéger et valoriser les ressources en eau :

1. Protéger les périmètres de captage de toute urbanisation et pollution :

a) Rappel du SCoT :

Le SCoT impose une protection renforcée des périmètres de captage et des aires d'alimentation de captage (AAC), car ce sont des ressources stratégiques : l'objectif est d'éviter les pollutions diffuses/ponctuelles et de préserver la ressource (quantité/qualité).

Il prévoit notamment l'interdiction des constructions et de l'exploitation de gravières en périmètre de protection rapprochée (hors exceptions strictement nécessaires à l'exploitation/entretien des captages).

b) Traduction de l'orientation 3.3.1 dans le PLUi :

Le PLUi-H intègre les périmètres de captage et les AAC au document graphique sous forme de prescriptions, ce qui permet une opposabilité directe.

Le PADD affirme en outre une volonté explicite de préserver la ressource, en ciblant notamment le captage stratégique de Krautergersheim.

Enfin, le rapport de justifications conclut que le PLUi-H n'ouvre pas de possibilité nouvelle de construction ni d'exploitation de gravières sur l'AAC présente sur le territoire (avec une vigilance particulière sur des secteurs de projet situés en AAC mais conçus en continuité urbaine).

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point, dès lors que les périmètres/AAC sont intégrés au document opposable et que le projet n'organise pas d'urbanisation ni de gravières sur ces secteurs de ressource.

2. Assurer les conditions d'une bonne alimentation en eau potable

a) Rappel du SCoT

Le SCoT demande d'adapter le développement (logements/activités) aux capacités de la ressource et aux capacités d'assainissement/épuration, en privilégiant la continuité de l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension des réseaux, et en encourageant les interconnexions si nécessaire.

b) Traduction de l'orientation 3.3.2 dans le PLUi-H

Le rapport de justifications expose que le PADD privilégie un développement maîtrisé fondé sur l'optimisation des réseaux existants, l'adaptation des projets aux capacités d'accueil des infrastructures et la protection du captage de Krautergersheim.

Dans le tableau de compatibilité, il est également indiqué que les secteurs de projet situés dans l'AAC sont conçus en continuité de l'enveloppe urbaine, assurant le rattachement aux réseaux d'alimentation et d'assainissement.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point, au regard de l'orientation affichée de développement en continuité et d'optimisation des réseaux, et de la prise en compte explicite de la ressource stratégique (Krautergersheim).

3. Les eaux pluviales et les ruissellements en favorisant l'infiltration

a) Rappel du SCoT

Le SCoT impose, dès la conception des projets, une gestion des eaux pluviales visant à préserver la qualité de l'eau et ne pas aggraver les risques (ruissellement/coulées de boue), en privilégiant une gestion intégrée à la parcelle/projet (noues, fossés, infiltration) et la récupération des eaux pluviales lorsque c'est possible.

b) Traduction de l'orientation 3.3.3 dans le PLUi :

Le règlement écrit prévoit que le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables, ce qui cadre directement l'objectif « infiltration / perméabilité ».

Le rapport de justifications indique également que l'OAP TVB décline une gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec des solutions type récupération des eaux en toiture, infiltration par fossés/noues et maintien de surfaces perméables.

Enfin, au niveau "compatibilité", il est relevé que certains secteurs de projet peuvent ne pas permettre une gestion intégrale sur parcelle, mais qu'ils maintiennent une place au végétal favorisant l'infiltration (ce point relève ensuite de la mise en œuvre opérationnelle).

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point, car il combine prescriptions réglementaires de limitation de l'imperméabilisation et prescriptions d'OAP sur la gestion intégrée des eaux pluviales (noues/fossés/récupération).

D. Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités :

1. Prévenir les risques d'inondation :

a) Rappel du SCoT :

Le SCoT demande que le PLUi limite l'exposition aux inondations en privilégiant la régulation naturelle des écoulements (zones humides, fossés, haies, boisements), en préservant les zones d'expansion de crue (lits majeurs, zones humides) et, le cas échéant, en soutenant des actions de reconquête de ces zones.

Il rappelle aussi qu'en l'absence de PPRI, la constructibilité doit être fortement limitée en zone inondable selon le SDAGE Rhin-Meuse et le PGRI.

b) Traduction de l'orientation 3.4.1 dans le PLUi-H :

Le rapport de justifications explicite que les risques sont pris en compte par l'évitement des risques majeurs et, pour certains secteurs d'OAP exposés à un risque moyen (ruissellement/coulées de boue), par l'imposition de mesures dès la conception (études préalables, dispositifs d'infiltration végétalisés, traitement hydraulique/paysager des franges et espaces publics).

L'évaluation environnementale des OAP mobilise les données issues du porter-à-connaissance PPRI et qualifie explicitement l'exposition de plusieurs secteurs.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point, en ce qu'il annonce et documente une logique d'évitement des aléas majeurs et encadre les secteurs de projet exposés par des prescriptions d'aménagement destinées à réduire la vulnérabilité.

2. Gérer les eaux pluviales et les ruissellements en limitant l'imperméabilisation

a) Rappel du SCoT :

Le SCoT attend une limitation de l'imperméabilisation (notamment via des exigences de pleine terre) et, lorsque l'eau rejoint un réseau/cours d'eau, une logique de compensation (rendre perméables des surfaces, déconnecter via infiltration végétalisée), en excluant certains grands projets et les secteurs incompatibles avec l'infiltration. Il demande aussi d'éviter d'implanter les projets dans les secteurs à risques modérés/élevés de coulées de boue ou susceptibles d'en aggraver les effets.

b) Traduction de l'orientation 3.4.2 dans le PLUi :

Le règlement écrit impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégie des surfaces perméables/végétalisées, encadre la rétention/infiltration et interdit en principe le rejet au réseau/milieu naturel sauf autorisation expresse.

Les OAP sectorielles et leurs justifications posent, de manière récurrente, des dispositifs de maîtrise du ruissellement (noues, toitures végétalisées, rétention) et des

aménagements « anti-coulées » (corridors enherbés, haies perpendiculaires aux pentes, franges paysagères de rétention).

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point, car il articule une règle opposable de gestion intégrée des eaux pluviales (règlement) et des prescriptions opérationnelles dans les OAP visant explicitement la limitation du ruissellement et des coulées boueuses.

3. Adapter le territoire au changement climatique

a) Rappel du SCoT

Le SCoT demande de réduire la vulnérabilité aux fortes chaleurs (et leurs impacts sanitaires/énergétiques) par la végétalisation, la présence de l'eau, le recours à des matériaux/teintes clairs (albédo), et l'intégration du confort thermique en amont des projets.

b) Traduction de l'orientation 3.4.3 dans le PLUi-H :

Le rapport de justifications indique que, sur les secteurs de projet, la plantation de végétaux/haies/espaces verts est exigée et que le règlement interdit les matériaux foncés pour les constructions nouvelles ; il précise que ces dispositions visent notamment à limiter les îlots de chaleur.

Le même rapport présente des prescriptions de type « bioclimatique » et « albédo élevé » (toitures/teintes), ainsi que la recherche d'une perméabilité maximale du sol dans les OAP thématiques, au titre de l'adaptation climatique.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point, dès lors qu'il traduit l'orientation SCoT par des prescriptions concrètes : végétalisation, perméabilité, approche bioclimatique et limitation des matériaux foncés/recours à des teintes à albédo plus élevé.

E. Prévenir les autres risques et maîtriser les pollutions et nuisances :

1) Prévenir les risques technologiques et industriels :

a) Rappel du SCoT

Le SCoT encadre strictement la localisation des activités à risque et la maîtrise de l'urbanisation à proximité des sites dangereux, pour éviter d'exposer de nouvelles populations, et pour ne pas « figer » le développement futur par la création de périmètres de contraintes (logique de prévention, mais aussi de soutenabilité du développement économique). Il interdit en particulier l'implantation de nouveaux établissements SEVESO si cela conduit à étendre des périmètres de contraintes sur des secteurs urbains ou à urbaniser.

b) Traduction de l'orientation 3.5.4 dans le PLUi

Le PLUiH affiche, au niveau du projet, l'objectif de limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances (PADD).

Dans les OAP sectorielles, les projets sont systématiquement relus au prisme des contraintes / risques / nuisances ce qui constitue la porte d'entrée opérationnelle pour intégrer les risques technologiques au cas par cas.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

2) Pollutions des sols :

a) Rappel du SCoT :

L'objectif est double : protéger la santé (éviter de nouveaux usages sensibles sur des sols douteux) et sécuriser la reconversion (pas de requalification sans dépollution/gestion du risque).

b) Traduction de l'orientation 3.5.2 dans le PLUi

Les OAP sectorielles intègrent explicitement la variable « risques », incluant la pollution des sols ce qui permet de conditionner la faisabilité des secteurs à des études/mesures adaptées.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

3) Gérer les déchets :

a) Rappel du SCoT :

Le SCoT demande que les documents locaux prévoient, si besoin, les secteurs pour les installations déchets (déchetterie, etc.) et surtout que l'urbanisme anticipe la collecte et limite les nuisances.

b) Traduction dans le PLUiH :

Le rapport de justification indique que le règlement impose de prévoir, dans toutes les zones, les espaces de tri, de présentation et de collecte (référence à l'article dédié du règlement).

Le règlement écrit détaille les attendus opérationnels (gestion/implantation des contenants, modalités de collecte dans les opérations, etc.).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point, car il rend opposable l'exigence d'intégration des déchets dans les projets.

4. Réduire les nuisances sonores

a) Rappel du SCoT

Le SCoT vise la qualité du cadre de vie : tenir compte des nuisances existantes, conditionner l'urbanisation dans les secteurs exposés, et éviter d'implanter des activités à flux/nuisances au contact direct de l'habitat (ou prévoir des zones tampons).

b) Traduction de l'orientation 3.5.4 dans le PLUi :

Certaines OAP sectorielles prévoient explicitement une gestion du bruit (objectif de réduction à la source, protections végétalisées), et articulent aussi bruit/pollution de l'air/écrans paysagers (reculs et bande paysagère/plantée).

Le PADD porte aussi un objectif général de limitation de l'exposition aux risques et nuisances (socle de compatibilité).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

5. Réduire les GES et polluants atmosphériques (et limiter la pollution lumineuse)

a) Rappel du SCoT

Le SCoT mobilise plusieurs leviers : organisation polarisée (limiter l'étalement), mobilités (réduire les besoins de déplacements), habitat sobre (performance énergétique), TVB/forêts (puits de carbone), et sobriété de l'éclairage (réduction des flux lumineux et de la consommation).

b) Traduction de l'orientation 3.5.5 dans le PLUi

Le PADD place la transition énergétique et écologique au cœur du projet et décline des objectifs structurants (urbanisme sobre, anticipation du changement climatique, etc.).

Il prévoit explicitement d'éviter l'impact lumineux sur la biodiversité via la mise en place d'une Trame Noire.

Le rapport de justification traduit aussi, de manière opérationnelle, des choix favorables aux mobilités alternatives (ex. exigences sur le stationnement cycles et logiques de report modal...).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

6. Favoriser les énergies renouvelables

a) Rappel du SCoT

Le SCoT demande de favoriser le développement des ENR (solaire, biomasse, éolien, etc.) pour réduire les émissions et renforcer la résilience énergétique, sans dégrader les fonctionnalités des milieux agricoles, forestiers et naturels ni le patrimoine/paysage.

Il ouvre la possibilité de secteurs photovoltaïques sous condition de non-atteinte aux sols et milieux, et incite à la mutualisation (réseaux de chaleur, production décentralisée) dans les zones à urbaniser. Il recommande enfin le raccordement aux réseaux de chaleur existants/en projet et la cohérence des projets éoliens avec les périmètres de référence.

b) Traduction de l'orientation 3.6 dans le PLUi

Le PLUi-H traduit cette orientation par :

- a) un cadre de projet (PADD/justifications) visant la sobriété et le recours aux ENR, en cohérence avec la protection des paysages et milieux ;
- b) des règles permettant l'intégration d'équipements ENR (notamment solaire) au bâti, sous réserve d'insertion architecturale/paysagère, et des prescriptions d'OAP qui orientent les projets vers des formes urbaines compatibles avec des solutions énergétiques performantes (compacité, qualité d'aménagement).

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

IV/ Soutenir l'économie :

Le PLU de Bischoffsheim ne prévoit pas d'espace économique si bien que plusieurs orientations du SCoT ne s'appliquent pas. La vocation du secteur AUM est mixte : accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités générant peu de nuisances.

A. Conforter l'ensemble des dynamiques économiques

a) Rappel du SCoT :

Cette orientation est cadre : elle fixe une trajectoire plus qu'un dispositif précis.

En substance, le SCoT attend que les documents locaux :

- ✓ Confortent le « socle productif » (industrie/économie productive et artisanat) et le rayonnement du territoire, en s'appuyant sur les spécificités locales ;
- ✓ Diversifient (innovation, économie présentielle, services, etc.) ;
- ✓ Renforcent l'agriculture de proximité via production + transformation locale ;

- ✓ Accompagnent l'artisanat (capacité d'implantation et nouveaux métiers) ;
- ✓ Portent une stratégie touristique (savoir-faire, patrimoine, offre innovante) ;
- ✓ Poussent la transition des entreprises (efficacité énergétique, ressources, qualité).

b) Traduction de l'orientation 4.1 dans le PLUi :

Le PADD assume clairement le triptyque économie / tourisme / agriculture et structure un Axe 3 dédié à « conforter le rôle majeur » du territoire sur ces thèmes.

Il décline :

- ✓ Un objectif économique (transition éco/énergie, optimisation du foncier économique, artisanat, etc.).
- ✓ Un objectif touristique (positionnement de destination, tourisme durable, montée en gamme digitale, circuits...).
- ✓ Des orientations qui vont dans le sens « rayonnement + diversification », y compris en lien centralités/proximité.

Le règlement littéral et graphique organise une capacité d'accueil économique lisible ainsi qu'une logique de localisation (secteur Ux et IAUx/IIAUx). Les règles cadrent les destinations (industrie / artisanat / entrepôts...) et l'artisanat/commerce de détail est visé priorité dans les centralités" (ce qui rejoint la diversification par les centralités).

Agriculture : le règlement permet explicitement la transformation/vente dans le prolongement de l'acte agricole. La définition « exploitation agricole » intègre bien la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsqu'il s'agit du prolongement de la production.

Tourisme/patrimoine : Le PADD prévoit une logique de valorisation des savoir-faire / patrimoine et d'outils d'accueil touristique (sites, stationnement, événements, etc.).

Efficacité énergétique / transition des entreprises : Le PADD parle d'empreinte énergétique des parcs d'activités, production d'ENR, économie circulaire/écologie industrielle, qualité paysagère et d'usage des ZA, accessibilité modes alternatifs, etc.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

B. Localiser préférentiellement les emplois et les activités au sein du tissu urbain existant :

1. Rappel du SCoT :

Cette orientation vise d'abord un objectif très opérationnel : limiter l'étalement urbain en réutilisant au maximum l'urbain existant (tissu mixte, friches, espaces déjà équipés), plutôt que d'ouvrir de nouveaux secteurs.

Elle cherche aussi à réduire les déplacements (activités proches des habitants et des transports) et à mieux maîtriser les conflits d'usage : ce qui est compatible avec l'habitat peut être admis en ville/village ; ce qui génère nuisances/flux importants doit être canalisé dans des zones dédiées, tout en intensifiant les zones économiques déjà en place.

2. Traduction de l'orientation 4.2 dans le PLUi-H

a) Accueillir, dans le tissu urbain mixte, les activités compatibles avec l'habitat

Le PLUi affiche explicitement une logique de cohabitation maîtrisée : il s'agit de préserver l'activité économique « insérée » dans le tissu mixte, sans la pousser systématiquement vers des zones d'activités, tout en encadrant ce qui pourrait dégrader le cadre résidentiel. Le rapport de justification indique ainsi l'objectif de « *préserver la destination économique artisanale et industrielle existante des emprises isolées au sein du tissu mixte* » (rapport de justification p. 123).

Dans la même logique de compatibilité « activité / habitat », le PLUi encadre des usages potentiellement conflictuels pour éviter des implantations génératrices de nuisances dans des secteurs inadaptés.

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi-H est compatible sur ce point dès lors qu'il assume la présence d'activités compatibles dans le tissu mixte et qu'il justifie l'encadrement des usages à nuisances, ce qui correspond à l'esprit de la règle du SCoT.

b) Réserver les zones économiques aux activités incompatibles avec la proximité de l'habitat

Le PLUi met en œuvre une spécialisation fonctionnelle des secteurs économiques quand c'est nécessaire.

Exemple : en 1AUx (Obernai), le règlement limite la vocation aux activités industrielles/artisanales et exclut notamment le commerce de détail, la restauration, l'hébergement, certains services, etc...

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

c) Intensifier/densifier les espaces économiques existants :

Le rapport de justification contient une analyse quantitative structurée des capacités : il rappelle le poids économique (nombre d'entreprises/emplois) et, surtout, chiffre une offre foncière économique mobilisable dans les zones d'activités (p. 59 et suiv.).

Appréciation de la compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

C. Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins :

1. Objectifs de lutte contre l'étalement urbain :

a) Rappel du SCoT

Le SCoT pose une priorité à l'optimisation du foncier économique déjà aménagé (intensification/densification, réhabilitation de friches, mobilisation du foncier réellement disponible et commercialisable), et des extensions seulement si cela est nécessaire, de manière coordonnée pour éviter mitage et surconsommation.

L'enjeu est de préserver les espaces agricoles/naturels, limiter les coûts d'infrastructures, et éviter de diluer l'activité économique au détriment des centralités, des paysages, et de l'efficacité des réseaux.

b) Traduction de l'orientation 4.3.1 dans le PLUi :

Pour être fidèle au SCoT, le PLUi présente :

- ✓ Une analyse des capacités dans les zones économiques existantes (dents creuses, parcelles libres, friches, sous-occupation, requalification) au sein des justifications ;
- ✓ Une hiérarchisation : d'abord optimiser l'existant, ensuite seulement ouvrir de l'extension ;
- ✓ Des conditions d'ouverture (phasage / AUx) et/ou des mécanismes qui garantissent l'ouverture progressive et coordonnée (OAP);

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

2. Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace :

Voir partie sur la consommation foncière.

3. Qualité des espaces économiques :

a) Rappel du SCoT :

Le SCoT pose le principe de zones d'activités mieux conçues, qui évitent de dégrader les villages (trafic, nuisances), qui s'intègrent au paysage, qui mutualisent (stationnement, accès, déchets...) et qui réduisent leur empreinte énergétique. L'enjeu est double : attractivité économique et qualité du cadre de vie.

b) Traduction de l'orientation 4.3.4 dans le PLUi :

➤ Accès / localisation : éviter de déverser les flux dans le résidentiel

Le PLUi est compatible sur ce point, car il encadre concrètement la desserte des grands sites économiques par des OAP sectorielles, en limitant les accès sur les axes structurants et en organisant une desserte interne.

➤ Intégration paysagère et architecturale (volumétrie, façades/toitures, franges, végétal)

Le PLUi est compatible sur ce point : l'exigence de qualité est posée au PADD, puis déclinée dans une OAP thématique dédiée et des OAP sectorielles.

Le PADD assume l'objectif de parcs d'activités écologiques et annonce un traitement qualitatif. L'OAP thématique « Qualité des espaces économiques » impose des principes très concrets : insertion paysagère des façades, implantation cohérente, volumétrie, façades, clôtures, franges et transitions.

➤ Mutualisation (stationnement, accès, espaces de transition...)

Le PLUi est compatible sur ce point, car il inscrit explicitement la mutualisation comme un principe de conception des zones d'activités.

PADD : "développer les parcs d'activités selon une approche... parc d'activités écologique" avec mutualisation (services / réseaux / espaces verts / stationnement). (Fichier PADD, p. 31)

OAP thématique : chapitre explicite « Mutualisation des espaces » : mutualiser les accès, les espaces de transition et les parcs de stationnement (OAP thématique, p. 5)

Côté règlement, la logique est renforcée par des exigences de traitement des espaces extérieurs (espaces verts, organisation du stationnement, etc.).

➤ Empreinte énergétique + dispositifs d'économie/production d'énergie (PV, performance...) :

Le PLUi est compatible sur ce point, parce qu'il intègre l'ENR et la sobriété énergétique dans les règles et dans les OAP.

OAP thématique : « inciter à la production de constructions à hautes performances énergétiques » et « anticipation pour l'installation de panneaux photovoltaïques ». (p. 15)

D. Conforter l'offre commerciale pour mieux la pérenniser :

1. Rappel du SCoT :

Le SCoT structure l'offre commerciale en trois niveaux : proximité, non-proximité et fort rayonnement) et fixe un principe : mettre le quotidien au plus près des habitants, concentrer les fonctions plus attractives dans les centralités adaptées (pôles / bourgs), et éviter la concurrence périphérique qui fragilise les centres et allonge les déplacements.

L'enjeu sous-jacent est donc double : vitalité des centralités (cadre de vie, tourisme, lien social) et sobriété des mobilités (distances, flux automobiles), tout en tenant compte de la concurrence commerciale externe (Sélestat / Molsheim-Dorlisheim / Eurométropole).

2. Traduction de l'orientation 4.4.1 dans le PLUi :

Le PADD fixe un objectif dédié au commerce : le projet communautaire assume un axe spécifique visant à conforter et développer l'offre commerciale, avec une logique de centralités et de limitation des implantations dispersées (PADD, objectif 8, p. 32).

Rapport de justifications : prise en compte explicite du SCoT : le document explique la manière dont le PLUi organise l'offre et renvoie directement aux attendus du SCoT sur l'armature commerciale.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point : il affiche un objectif commerce clairement rattaché aux centralités et assume une organisation hiérarchisée, en cohérence avec la logique d'armature commerciale du SCoT.

3. Traduction de l'orientation 4.4.2 dans le PLUi :

Le PLUi reprend l'objectif central du SCoT : rapprocher commerce et habitat en privilégiant la centralité (centres urbains/villageois) et la remise en activité des locaux (logique de réhabilitation / reconversion), au lieu d'un développement périphérique (PADD, p. 32).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point : le PADD affiche bien la priorité donnée aux commerces en centralité, ce qui traduit l'objectif du SCoT de limiter les déplacements et de pérenniser le commerce de proximité.

4. Traduction de l'orientation 4.4.3 et 4.4.4 dans le PLUi :

Le règlement des zones économiques existantes encadre strictement le commerce : en zone UX, les constructions nouvelles à destination "commerce" ne sont admises que par extension mesurée d'établissements existants et sous conditions (Règlement écrit, p. 77).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point : il autorise un rôle complémentaire du commerce dans les zones économiques existantes, mais en le canalisant (logique d'encadrement et d'extension limitée), ce qui évite une concurrence avec les centralités, conformément à l'esprit du SCoT (règlement p. 77).

Principe de priorité aux centralités : le PLUi précise que la sous-destination artisanat et commerce de détail n'est pas autorisée dans l'ensemble des secteurs 1AUx, car elle doit « s'implanter en priorité dans les centralités urbaines » (Rapport de justifications 1AUx).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point : il sécurise la doctrine du SCoT en écartant explicitement le commerce de détail des zones économiques futures (1AUx) et en renvoyant ce type d'offre vers les centralités, tout en encadrant les projets économiques à travers des OAP qualitatives.

E. Pérenniser l'économie agricole, viticole et forestière :

1. Rappel du SCoT :

L'économie agricole, viticole et forestière est identifiée par le SCoT comme un pilier de l'attractivité et de l'identité du Piémont des Vosges. Malgré la modération de la consommation d'espaces depuis 2007, le SCoT rappelle que le développement urbain reste une menace pour ces espaces productifs et patrimoniaux.

L'objectif central est donc double :

- ✓ Préserver les terres agricoles, viticoles et forestières (y compris les terrains mécanisables et les zones AOC) ;
- ✓ Assurer la pérennité économique et foncière des exploitations, en autorisant leur adaptation (bâtiments, diversification, valorisation des produits, accueil).

2. Traduction de l'orientation 4.5.1 ans le PLUi-H

Le PADD pose un Axe 3 « Économie locale et productive » et un Objectif 10 qui pérennise les espaces agricoles et viticoles : il met en avant la préservation du foncier agricole, la limitation des conflits d'usages et la valorisation du patrimoine viticole et il reprend la formulation préserver les terres agricoles et viticoles du Piémont et du rôle paysager/économique (PADD p.34 à 36).

Les zones A et Ai sont clairement affectées à l'exploitation agricole et viticole.

Le règlement précise que les terrains viticoles en AOC sont inconstructibles, sauf exceptions prévues par le Code de l'urbanisme.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

3. Traduction de l'orientation 4.5.2 dans le PLUi

➤ Autoriser l'extension des exploitations et la création de serres

Supra

➤ Identifier les besoins et préciser les secteurs où sont autorisées les constructions nécessaires, avec prescriptions d'intégration

Le règlement de la zone A permet les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

L'OAP « bâti agricole » fournit précisément le « mode d'emploi » d'intégration (implantation, volumes, matériaux, traitement des abords), avec un objectif: accompagner les évolutions sans dégrader les paysages.

➤ Favoriser les activités « dans le prolongement »

Le règlement rappelle la notion d'activités agricoles incluant celles dans le prolongement de l'acte de production.

Les STECAL « agro-industriels » (ex : choucrouteries) confortent une partie de l'écosystème économique agricole.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

F. Construire une stratégie globale de développement touristique

1. Rappel du SCoT :

Le SCoT vise une stratégie touristique à l'échelle du Piémont des Vosges pour augmenter le volume et surtout la durée des séjours, en articulant tourisme avec mobilités, paysages, culture/événementiel et en diversifiant l'offre (patrimoine/urbain, pleine nature, affaires, œnotourisme), tout en maîtrisant les flux (accès, stationnement, alternatives à la voiture, qualité d'intégration).

2. Traduction de l'orientation 4.6 dans le PLUi

Dans le PLUi-H, la traduction est globalement cohérente et compatible, par la mise en place de leviers indirects : d'une part, le règlement permet l'hébergement/hôtellerie ; d'autre part, l'OAP Mobilités renforce fortement le tourisme de découverte en structurant un maillage cyclable et des cheminements confortables et sécurisés, avec des logiques d'itinéraires et de points d'arrêt, ce qui favorise un tourisme moins dépendant de la voiture et une meilleure diffusion des visiteurs.

Le PLUi-H traite aussi un point clé de soutenabilité touristique : la pression des meublés de tourisme, particulièrement à Obernai, en assumant une logique d'encadrement pour protéger le parc résidentiel.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

V/ Développer une mobilité pour tous :

A. Rappel des orientations du SCoT

Le SCoT pose un objectif clair : réduire la dépendance automobile (GES, nuisances, pollutions), articuler urbanisme et mobilités (limiter l'allongement des distances et la périurbanisation) et structurer une offre alternative autour :

- ✓ De l'intermodalité,
- ✓ Du ferroviaire comme colonne vertébrale,
- ✓ Du développement des transports collectifs et de la baisse de l'autosolisme,
- ✓ Des modes actifs (vélo/marche) et des rabattements,
- ✓ D'une politique de stationnement adaptée (mutualisation, covoiturage, autopartage, VE...).

B. Traduction dans le PLUi

1. Construire une mobilité respectueuse de l'environnement et du cadre de vie

a) Favoriser l'intermodalité :

PADD : ambition explicite d'une mobilité alternative, articulée avec l'organisation urbaine et la proximité.

OAP Mobilité : L'OAP est conçue pour répondre aux ambitions du PADD, notamment intermodalité / transport en commun / modes actifs / stationnements... Il est prévu des dispositions très opérationnelles : réserver des emprises pour des pôles d'intermodalité et équiper les arrêts majeurs (p.18).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

b) Renforcer la desserte ferroviaire du territoire :

L'OAP prévoit une approche centrée sur l'intermodalité autour de la gare d'Obernai (pôle multimodal principal) et l'accessibilité des modes actifs depuis/vers des arrêts.

Rapport de justifications : mention explicite du développement de l'intermodalité entre la gare d'Obernai et les modes doux / rabattements.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

c) Développer l'usage des transports collectifs et limiter l'automobile (autosolisme)

L'OAP décrit le contexte local (Pass'O, Fluo) et vise un système de mobilité « accessible et durable » (p.3). Elle impose des principes de meilleure visibilité / accessibilité des arrêts majeurs, abris voyageurs, information, lien stationnement vélo. Elle traite l'intermodalité et le covoiturage au niveau des secteurs stratégiques/échangeurs (p.7-8).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

d) Mettre en place les conditions pour favoriser les circulations douces et les rabattements

Objectifs : « maillage des modes actifs », perméabilités, liaisons vers équipements/commerces/services et pôles multimodaux (gare/arrêts) (p.14-15).

Confort/sécurité, jalonnement, continuités, connexions vers territoires voisins (p.15/22).

Stationnement vélo au plus près des polarités, offre vélo comme levier de report modal (p.16-17/22).

Accès aux arrêts par cheminements modes actifs (p.18-19/22).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

e) Circulations douces (itinéraires, sécurité, EuroVélo)

OAP Mobilité : maillage, continuités, itinéraires structurants (dont EuroVélo), jalonnement, confort (p.15-17/22).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

2. Compléter et améliorer le réseau d'infrastructures

Le PLUi-H aborde principalement l'enjeu ferroviaire à travers la notion d'intermodalité et la valorisation des gares, notamment via l'OAP Mobilité (pôles d'échanges, rabattements, accessibilité modes actifs).

Elle met en place une hiérarchisation du réseau viaire, une organisation cohérente des voiries, et promeut la modération de la vitesse et le partage de l'espace public. Elle propose également une logique d'aménagement sécurisée et paysagère, conforme à la qualité de cadre de vie défendue par le SCoT.

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

3. Adapter l'offre en stationnement à l'armature économique et aux besoins résidentiels :

5.3 Adapter l'offre en stationnement (public/privé) aux besoins résidentiels et économiques

OAP Mobilité :

- ✓ Traitement qualitatif des stationnements, perméabilité, gestion eaux pluviales, bornes VE, mutualisation/rotation ;.
- ✓ Logique d'organiser les stationnements pour tous les usagers, dont deux-roues, livraisons, limitation stationnement longitudinal, qualité paysagère ;
- ✓ Incitation au report modal (stationnement vélo, marche) et cohérence avec l'espace public

Règlement écrit :

- ✓ Logique de réduction dépendance voiture / mobilités alternatives + exigences stationnement vélo (p.174/263).
- ✓ Prescriptions sur aires de stationnement (perméabilité, etc.).

Appréciation de compatibilité :

Le PLUi est compatible sur ce point.

VI/ Consommation foncière :

Les cartes relatives à la consommation foncière sont annexées pour chaque commune.

Pour mémoire, le DOO précise les ordres de grandeur relative à la consommation foncière.

Cette consommation foncière s'analyse au regard :

- ✓ De l'enveloppe urbaine telle que définie à l'approbation du SCoT : elle résulte des zones urbaines (U) des PLU en vigueur à la date d'approbation du SCoT ;
- ✓ Des ordres de grandeur fixés par le DOO pour les 3 « sources » de consommation foncière : habitat, équipement et activités économiques ;
- ✓ Des zones U et AU qui sont inscrites hors enveloppe urbaine : les secteurs U ou AU inférieurs à 10 ares ou les calages de limite (routes, ...) ne sont pas pris dans le décompte.

Le DOO du SCoT du Piémont des Vosges fixe un cadre quantifié de consommation foncière fondé sur une approche différenciée selon les grandes destinations du sol et sur une hiérarchisation temporelle des besoins.

Ainsi, le SCoT retient un ordre de grandeur mobilisables sur la durée du document, répartis de la manière suivante : **80 ha dédiés à l'habitat, 45 ha pour le développement des activités économiques et 15 ha pour les équipements et projets d'intérêt collectif.**

Le DOO précise en outre une logique de phasage, en distinguant les capacités mobilisables à court terme, prioritairement situées dans les zones urbaines existantes (U) et les zones à urbaniser immédiatement (IAU), et celles relevant d'un horizon plus long. À ce titre, environ la moitié du potentiel dédié à l'habitat et aux équipements et près des trois quarts de celui consacré aux activités économiques sont identifiés comme mobilisables à court terme, traduisant une volonté claire de limiter l'étalement urbain, de conforter les centralités existantes et d'optimiser l'usage du foncier déjà urbanisé ou directement raccordable aux réseaux et équipements.

Résultats :

Surface (Ha)	1AU	2AU	Total
Habitat	38,85	1,34	40,19
Equipement	9,81	0	9,81
Activité	28,59	15,31	43,9
Total	77,25	16,65	93,9

Au regard des plafonds définis par le DOO du SCoT, cette programmation demeure globalement compatible : les surfaces dédiées à l'habitat et aux équipements se situent sensiblement en deçà des enveloppes de référence, tandis que celles consacrées aux activités économiques atteignent un niveau proche mais restent conformes aux objectifs arrêtés. Le phasage retenu, avec une part majoritaire de surfaces en 1AU, s'inscrit par ailleurs dans la logique de mise en œuvre prioritaire et maîtrisée portée par le SCoT.

Il est toutefois précisé que le DOO du SCoT, tel qu'approuvé, ne traite pas la consommation foncière au sens de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ni selon une enveloppe globale intégrée. Ces notions, ainsi que l'objectif régional issu du SRADDET Grand Est, fixant une enveloppe de 142 hectares, relèvent d'un cadre normatif

postérieur à l'approbation du SCoT et ne lui sont donc pas directement opposables à ce stade.

Conformément à la hiérarchie des normes, le SCoT devra intégrer ces objectifs lors de sa mise en compatibilité avec le SRADDET, programmée à l'horizon 2027. Dans l'intervalle, l'analyse de la consommation foncière repose légitimement sur les équilibres et enveloppes définis par le DOO en vigueur, sans préjuger des ajustements futurs qui résulteront de cette évolution du cadre régional.