

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme du



1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLUi

## PLUi approuvé

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire en date du  
14 | 11 | 2019

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Le Président





## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### L'ARTICLE L151-5 PRECISE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1. **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;
2. Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

## TABLE DES MATIERES

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE L'ESPACE INTERCOMMUNAL .....	7
II. LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE .....	15
III. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	17
IV. LES ORIENTATION GENERALES THEMATIQUES .....	19
L'habitat .....	19
Les transports et les déplacements .....	20
Les réseaux d'énergie .....	21
Le développement des communications numériques .....	22
L'équipement commercial .....	22
Le développement économique et les loisirs .....	23
V. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	25

# AVANT PROPOS

## **Le PLUi : Un projet pour le territoire**

Pour construire son Plan local d'urbanisme, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland a voulu s'appuyer sur un projet de territoire partagé et une stratégie de développement adaptée.

Située aux portes d'une grande agglomération, la Communauté de communes veut affirmer son identité rurale et agricole, conserver la qualité de son cadre de vie et de son patrimoine et se positionner par rapport aux territoires environnants, en particulier l'Eurométropole de Strasbourg.

Face à cette imposante conurbation de près de 500000 habitants, d'influence européenne et rhénane, qui s'affirme comme un pôle majeur, non seulement à l'échelle de la Région Grand Est dont elle est la capitale, mais aussi à un niveau international, la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland doit trouver sa juste place : affirmer son identité tout en évitant l'écueil du repli sur soi, se tourner vers l'avenir en conservant un cadre de vie de qualité et en protégeant ses ressources, entretenir avec la métropole un dialogue constructif et des échanges fructueux.

Au regard de cette situation tout à fait particulière, la Communauté de Communes veut garantir l'unicité et la cohésion de l'ensemble de son espace en dépit des contraintes à venir, définir les conditions d'un développement durable qui passe par la gestion de la pression foncière, la préservation des espaces naturels et le développement d'une activité agricole particulièrement dynamique et diversifiée, ancrée sur des terres de qualité exceptionnelle.

L'agriculture tient une place prépondérante dans l'économie de ce territoire mais aussi dans sa culture, son art de vivre, ses valeurs et ses traditions : c'est pourquoi la préservation de la vocation agricole constitue l'un des principaux objectifs du PLUi.



# I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE L'ESPACE INTERCOMMUNAL

## Orientation 1 : ORGANISER LE TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

### Organiser l'espace...

Le territoire de la Communauté de communes présente une unité certaine, dans laquelle le SCoTERS en vigueur définit 3 niveaux d'armature urbaine :

#### 1) Le bourg-centre :

- **Truchtersheim** constitue le bourg centre et a, à ce titre, vocation à se développer. La commune est dotée d'une gamme d'équipements et de services très complets susceptibles de répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes.

#### 2) Les bassins de proximité :

- **Ittenheim, Furdenheim, Wiwersheim** et **Stutzheim-Offenheim** sont qualifiés de « **bassins de proximité** » au niveau du SCoTERS : bien desservies par le réseau routier et les transports en commun, ces communes forment un réseau de villages dans lesquels peuvent se développer la mutualisation des services et équipements, des échanges et des partenariats.
- **Handschuheim** est également qualifié de bassin de proximité, mais la commune a vocation à conserver un rôle mineur au sein de l'armature du territoire.

#### 3) Les villages :

Les villages de la Communauté de communes ont une vocation essentiellement agricole et résidentielle.

Dans cette catégorie, certaines communes tiennent une place particulière dans le territoire :

- **Les 3 communes de Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel** et **Pfulgriesheim** constituent une petite unité urbaine de villages aujourd'hui agglomérés, situés aux portes de l'Eurométropole, dotés d'un bon niveau de services et équipements. Elles ont mené dans le passé une réflexion commune en matière d'aménagement du territoire qui s'était concrétisée dans un PLU intercommunal (PLUi du SIVOM de la Souffel).
- **Willgottheim** représente un petit pôle d'équipements et de services pour la partie Ouest de la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland appelée « arrière Kochersberg ».

On peut identifier ces communes comme « **villages structurants** » dans l'armature urbaine de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

### ...Pour un développement équilibré du territoire...

L'organisation du territoire permet de définir les vocations de chaque niveau de l'armature urbaine en vue d'un développement équilibré du territoire :

- **Le bourg centre**, doté d'équipements et de services plus conséquents a vocation à se développer davantage et renforcer son rôle de pôle majeur dans le domaine de l'habitat, des activités économiques, des équipements et des services,
- **Les bassins de proximité et les villages structurants**, dotés d'équipements et de services à la population jouent un rôle de relai et contribuent au dynamisme économique en étant susceptibles d'accueillir, lorsque les conditions de desserte sont favorables, des zones d'activité économiques,
- **Les villages**, y compris Handschuheim, auront vocation à maintenir un développement adapté à leur échelle, aux capacités de leurs équipements, notamment scolaires, et à affirmer leur identité rurale et la qualité de leur cadre de vie.

### ...Pour apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat, adaptée aux différentes échelles ...

- **Le bourg centre** a vocation à conserver un dynamisme en matière de production de logements et de mixité de l'offre pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population.
- **Les bassins de proximité et les villages structurants** ont vocation à se développer et renforcer l'offre en logements tout en assumant une plus grande densité et mixité de l'habitat.
- **Les villages** ont bien souvent connu une progression démographique assez forte et par à-coups depuis une trentaine d'années, liée à la création de lotissements. Il conviendra de maîtriser leur croissance démographique entre 0,8% et 1% de taux de variation annuel moyen pour un développement modéré et progressif et une offre en logements mieux maîtrisée et plus diversifiée.

### ...Pour une répartition pertinente et rationnelle des équipements et des futurs sites dévolus aux activités économiques...

La définition de ces niveaux d'armature urbaine permet une répartition pertinente sur le territoire des équipements et des sites dévolus aux activités économiques :

- Les équipements :
  - les grands équipements à fort rayonnement seront localisés préférentiellement dans le bourg centre,
  - les équipements de proximité, d'échelle territoriale, dans les bassins de proximité et les villages structurants (collèges, équipements sportifs et de loisirs, pôles santé, résidences séniors...),
  - les petites structures de proximité dans les villages.

- Les zones d'activité :
  - les zones d'activité structurantes sont à prévoir dans le bourg centre, les bassins de proximité et éventuellement les villages structurants,
  - les petites zones de desserrement, destinées surtout aux entreprises locales, dans les villages.

## ...Pour anticiper les impacts du futur Contournement Ouest de Strasbourg

Actuellement encore à l'état de projet, le contournement Ouest de Strasbourg aura des effets notables sur le territoire puisqu'il le traverse dans sa partie Est en isolant la conurbation constituée par les communes de Pfulgiesheim, Griesheim-sur-Souffel et Dingsheim. Cette coupure aura des effets indéniables sur le territoire, difficiles cependant à évaluer.

Dans cette perspective, une place particulière est dévolue à ces 3 communes qui ont d'ores et déjà mené ensemble des réflexions d'urbanisme dans le cadre d'un Plan local d'urbanisme intercommunal.

En termes d'aménagement du territoire, la Communauté de communes veut se donner les objectifs suivants :

- Considérer les communes de Pfulgiesheim, Griesheim-sur-Souffel et Dingsheim comme une conurbation structurante de l'Est du territoire à consolider et renforcer, en donnant la priorité en matière de développement urbain au secteur central du pôle, à proximité du collège. Une fois la conurbation Pfulgiesheim-Griesheim-sur-Souffel engagée, le développement prioritaire sera localisé sur la partie Sud du pôle, au niveau de Dingsheim,
- Conforter la place de ce pôle urbain au sein de la Communauté de communes en conservant un maximum de liaisons avec la partie Ouest du territoire, pour réduire l'effet de coupure de la future infrastructure routière et éviter les risques d'isolement.

### Orientation 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

#### 1. Développer l'ensemble des communes du territoire de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable

*Éléments de contexte* : en raison de la forte pression foncière qui s'exerce sur ce territoire très attractif pour les urbains, la plupart des villages ont connu un développement important au cours des dernières décennies. Les extensions nouvelles, réalisées le plus souvent sous forme de lotissements, ont consommé beaucoup d'espace et ont parfois défiguré les villages ; les réhabilitations des anciens corps de ferme par des promoteurs immobiliers ont pu, dans certains cas, dénaturer l'architecture de ce bâti traditionnel remarquable sans apporter une réponse adéquate aux besoins en logement. L'ampleur et la rapidité du développement ont aussi rendu ponctuellement difficile l'intégration des nouveaux habitants.

- Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées:
  - pour favoriser un développement plus progressif, « par petites touches » des zones urbanisées,
  - pour permettre une meilleure intégration des nouveaux habitants,
  - pour pouvoir faire face aux besoins en matière d'équipement,
  - pour conserver des possibilités d'extension à long terme, pour les besoins des générations futures, dans un objectif de développement durable.
- Inscrire les zones d'extension dans les sites les plus adaptés, pour garantir un développement harmonieux:  
 Délimiter les zones d'extension sur la base de projets urbains et de la prise en compte des contraintes (coulées de boues, zones inondables ou humides), des sites et des paysages, de la sensibilité environnementale, de l'articulation avec l'existant, de la qualité des accès et dessertes... afin d'assurer un urbanisme cohérent et l'intégration des opérations futures dans le contexte existant.
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière:
  - en urbanisant en priorité les espaces encore libres situés au sein des zones urbanisées, conformément aux objectifs du SCoTERS et de la loi Grenelle,
  - en permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

## 2. Préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel

*Eléments de contexte: l'urbanisme dans les centres des villages du Kochersberg est d'une indéniable qualité: espaces publics souvent généreux, bien délimités par les alignements du bâti le long des voies, corps de ferme disposés le plus souvent autour d'une cour fermée par des murs et porches, laissant paraître ponctuellement les espaces des jardins, potagers et vergers.*

*Le tissage entre le bâti et le végétal, les cœurs d'îlots verts, sont les caractéristiques du paysage urbain dans ce territoire.*

*C'est pourquoi une optimisation du foncier par la densification et le comblement systématique de toutes les « dents creuses » n'est pas souhaitable. Un équilibre est à trouver entre densification des zones urbanisées et maintien « d'espaces de respiration » (jardins, potagers, vergers) qui contribuent à la qualité de vie des habitants, de l'urbanisme et au maintien de la biodiversité.*

- Conserver la forme urbaine traditionnelle des centres urbains:  
 En respectant les implantations caractéristiques du bâti: alignements par rapport aux rues, volumes des constructions, rapport entre le végétal et le bâti...
- Conserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis
  - Conserver, en fonction des spécificités communales, des espaces verts au sein du tissu bâti: préserver de toute urbanisation certains îlots verts présents au cœur des zones urbanisées.
  - Améliorer le paysage urbain en réintroduisant, quand cela est possible, des continuités végétales, source de biodiversité, notamment par la réouverture de certains cours d'eau traversant les zones urbaines des localités.
- Améliorer le fonctionnement urbain:
  - Améliorer le réseau viaire et notamment l'accès aux équipements,
  - Améliorer le réseau de circulations douces (chemins piétons et cyclistes).

### 3. Protéger le patrimoine architectural

*Éléments de contexte* : le patrimoine bâti des villages du territoire est tout à fait remarquable. La majorité de ce patrimoine est constitué par les corps de ferme à colombages, souvent très imposants, qui traduisent la richesse de cette région agricole prospère. Cette architecture typique, souvent bien préservée, donne du caractère au paysage urbain et contribue à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de cette unité géographique.

Sa préservation face aux atteintes du temps mais également face à des opérations immobilières inadaptées est un enjeu à prendre en compte.

L'architecture contemporaine est également bien représentée sur le territoire avec notamment le quartier « Le Corbusier » à Dingsheim.

- Mettre en œuvre des outils de protection adaptés des corps de ferme remarquables, selon le contexte local de chaque commune, pour préserver le patrimoine bâti.
- Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans les centres anciens et dans le lotissement Le Corbusier à Dingsheim.
- Permettre l'évolution de ce bâti (transformation des corps de ferme en logements) tout en l'encadrant par des règles d'urbanisme adaptées.
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

### 4. Conserver une mixité des fonctions au sein des communes

*Éléments de contexte* : la mixité des fonctions a toujours existé dans les communes du territoire ; elle en est même un élément structurant, constitutif de la trame urbaine, comme en témoigne l'organisation autour des cours de ferme où habitat et activités agricoles étaient regroupés sur un même site. Aujourd'hui les artisans, petits commerces, restaurants, équipements collectifs trouvent leur place au sein de plusieurs villages qui restent encore très vivants et animés.

Il convient cependant de se montrer vigilants car, en raison de sa position stratégique par rapport à l'Eurométropole, la Communauté de Communes est devenue un territoire extrêmement attractif du point de vue résidentiel : l'enjeu est donc de préserver et consolider la mixité des fonctions urbaines pour éviter un glissement vers une vocation de plus en plus résidentielle du territoire.

- Permettre la mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbanisées, et en particulier dans les opérations de réhabilitation du bâti et de reconversion des friches.

### Orientation 3 : DONNER TOUTE SA PLACE A L'AGRICULTURE

*Éléments de contexte: les terres de cette unité géographique sont d'une très grande qualité, ce qui explique la prospérité de l'activité agricole et son dynamisme.*

*Même si les cultures céréalières et industrielles sont prédominantes, l'activité agricole reste diversifiée avec le maraîchage et l'arboriculture, la vigne, l'élevage...*

*Il convient donc de protéger l'agriculture en tant qu'activité économique, de favoriser sa diversification et de mettre en place tous les moyens pour assurer la pérennité des exploitations.*

*L'activité agricole contribue aussi à l'aménagement du territoire, par son impact sur les milieux naturels, la biodiversité et les paysages: les modes de culture ont des conséquences directes sur la diversité des paysages et la richesse écologique des milieux.*

*Dans les villages, l'augmentation des secteurs à vocation résidentielle et l'aggravation des nuisances liées aux élevages ont eu pour conséquence un accroissement des conflits et des difficultés de cohabitation entre les agriculteurs et les « urbains » que le PLUi doit tenter de résoudre ou du moins de prendre en compte.*

#### 1. Protéger les terres agricoles en limitant le développement urbain

- Réduire les surfaces dédiées aux extensions urbaines et limiter la consommation du foncier agricole.

#### 2. Permettre le développement des exploitations

- Permettre le maintien des exploitations agricoles existantes au cœur des villages et leur développement lorsqu'il est compatible avec l'habitat.
- Prévoir des zones agricoles constructibles destinées aux nouvelles sorties d'exploitation et y permettre l'extension des constructions agricoles existantes.
- Garantir le dynamisme économique de la profession agricole et sa diversification:
  - Favoriser les circuits courts producteurs-consommateurs, la vente directe, garante d'une production agricole diversifiée,
  - Encourager la diversification de l'activité agricole : agrotourisme, gîtes ruraux, fermes auberges...
  - Prévoir des secteurs de taille et de capacité limitées pour certaines activités connexes ou liées à l'agriculture: pension équestre, magasin de vente collectif, aires de lavage ou de séchage, etc.

#### 3. Gérer la constructibilité de l'espace agricole

- Localiser les secteurs agricoles constructibles en fonction des critères suivants:
  - les besoins des exploitations,
  - les possibilités de raccordement aux réseaux,
  - la qualité paysagère et environnementale des milieux,
  - le contexte urbain.

#### 4. Concilier le développement agricole et l'urbanisation

- Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation pour conserver des distances adéquates avec les secteurs bâtis et de développement urbain.
- Limiter le développement urbain en direction des sorties d'exploitations à destination d'élevage existantes.

## 5. Soutenir une agriculture durable, garante de la diversification des paysages et du maintien de la biodiversité

- Favoriser l'arboriculture et encourager la production de fruits pour contribuer au maintien des ceintures de vergers.
- Préserver strictement les coteaux viticoles du territoire.

## 6. Maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles :

- Intégrer, dans les opérations d'aménagement, l'accès aux emprises agricoles,
- Améliorer la desserte des espaces agricoles.

## Orientation 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES POUR PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS

- Tenir compte des nuisances liées au Contournement Ouest de Strasbourg dans les choix de développement des communes : nuisances sonores, mais aussi impacts hydrauliques et environnementaux.
- Prendre en compte les risques de coulées d'eaux boueuses:
  - En optant pour l'inconstructibilité des secteurs les plus exposés, sauf absence d'alternative crédible. Dans ce cas des travaux de mise en protection seront nécessairement réalisés.
  - En aménageant les franges urbaines afin de réduire le risque pour les personnes et les biens.
- Prendre en compte les risques d'inondation liés à la Souffel en interdisant toute construction dans les secteurs concernés.

## Orientation 5 : CONSERVER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE

*Éléments de contexte*: les communes du territoire sont bien dotées en matière d'équipement de toute nature. Ces équipements génèrent du lien social et augmentent l'attractivité du territoire. Les équipements sont également un vecteur d'intégration des populations nouvelles, qui viennent s'installer dans les villages. L'objectif est donc de maintenir ce bon niveau d'équipement et de le renforcer ponctuellement, en fonction de besoins spécifiques qui ont été identifiés.

### 1. Compléter l'offre en équipement et services

- Permettre, dans le bourg centre :
  - l'accueil d'équipements culturels d'envergure départementale et régionale,
  - le développement des équipements nécessaires à l'exercice des compétences de l'intercommunalité.
- Compléter, dans le bourg centre, les bassins de proximité et les villages structurants, l'offre en matière d'équipements structurants et de services à la population.

- Permettre, dans le bourg centre, les bassins de proximité et les villages structurants :
  - les équipements et services à destination des personnes âgées et de la jeunesse.
  - l'implantation d'équipements et de services de santé et le développement des structures existantes.
- Favoriser la mutualisation des équipements existants.
- Permettre les projets d'extension et de mise aux normes des salles des fêtes existantes pour conforter leur fort niveau d'utilisation.
- Prévoir des petites structures de proximité (salles des fêtes, locaux destinés aux associations, installations sportives et de loisirs, aires de jeux...), y compris dans les villages, afin de favoriser les liens entre les habitants, l'entraide et la vie associative.

## **2. Optimiser le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires**

*Éléments de contexte*: Une réflexion spécifique aux équipements scolaires et périscolaires est menée afin d'en rationaliser le fonctionnement et d'assurer une couverture efficace du territoire.

- Assurer un niveau de service scolaire et périscolaire de qualité sur l'ensemble de la Communauté de communes.
- Rationaliser l'organisation territoriale de certains regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI).

## II. LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

### Orientation 1 : METTRE EN ŒUVRE DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA DIVERSITE PAYSAGERE

*Eléments de contexte : le développement rapide de l'urbanisation et l'intensification des pratiques agricoles ont progressivement réduit la diversité paysagère du territoire. Les éléments paysagers (arbres, bosquets, haies,...) ont, dans certains secteurs, pratiquement disparu. A partir de ce constat, il convient de mettre en place des mesures de préservation des éléments paysagers existants mais également des actions pour recréer de la diversité paysagère. Celle-ci aura indéniablement des effets positifs sur le cadre de vie des habitants, sur la biodiversité et sur l'attractivité touristique du territoire.*

- Maintenir et enrichir la diversité des paysages en préservant et en développant les vergers.
- Préserver les plantations d'alignement le long des routes ; en cas de destruction pour des raisons liées notamment au vieillissement des végétaux, prévoir des compensations ou le remplacement des arbres.
- Protéger les cortèges végétaux, les massifs boisés, les haies et arbres isolés en milieu agricole, tous les éléments paysagers qui contribuent à la structuration du paysage et à sa diversité.
- Eviter le mitage des paysages.
- Favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments d'activité dans le paysage par des règles adaptées et notamment en protégeant les points hauts et lignes de crêtes et en encadrant la volumétrie des bâtiments agricoles.

### Orientation 2 : CONSERVER LA QUALITE PAYSAGERE DES VILLAGES

- Améliorer la qualité des entrées de villages par la mise en œuvre des prescriptions de nature à favoriser l'intégration des futurs projets.
- Eviter le phénomène de « conurbation » et maintenir des coupures vertes entre les villages comme le préconise le SCoTERS, à l'exception des 3 communes de Dingsheim, Griesheim sur Souffel et Pfulgriesheim qui ont vocation à former, à terme, une seule entité urbaine.
- Préserver et valoriser les vues remarquables du territoire.
- Protéger et/ou renforcer les « ceintures vertes » autour des villages afin de créer des zones de transition et de protection entre espace bâti et espace agricole ouvert.
- Favoriser une bonne intégration des extensions urbaines à vocation d'habitat, d'activités dans le paysage par des règles d'implantation et de volumétrie adaptées en frange de ces extensions et en préservant ou en installant en limite des plantations.



### III. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

*Eléments de contexte: avec plus de 80% d'espaces naturels voués à l'agriculture, le territoire a vu petit à petit disparaître les trames vertes et les continuités écologiques (boisements, haies, ripisylves, vergers, prairies...) avec pour conséquence une perte notable de la richesse floristique et faunistique et de la biodiversité. Ce phénomène, essentiellement lié aux pratiques agricoles et aux lotissements, doit être inversé, notamment par la protection des éléments paysagers qui subsistent et le rétablissement des continuités écologiques. Le remembrement lié au projet de contournement Ouest de Strasbourg, en cours dans plusieurs communes, est une excellente opportunité pour mener des actions en faveur de l'environnement, surtout sur la façade Est du territoire, qui présente les plus grandes carences en matière de continuité écologique.*

*De par sa dimension territoriale, le Plan Local d'urbanisme intercommunal est indéniablement un outil plus efficace pour la conservation des continuités écologiques; il permet de mettre en cohérence les actions visant à la protection et au rétablissement des corridors et des trames vertes sur un territoire.*

#### Orientation 1 : PROTEGER L'ESPACE AGRICOLE

- Protéger les terres agricoles en limitant le développement urbain, dans le respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espace.
- Maîtriser la constructibilité des espaces agricoles tout en prenant en compte les besoins des exploitations

#### Orientation 2 : FAVORISER ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

- Préserver les boisements, les vergers, les ripisylves et les haies arbustives sur le territoire.
- Préserver les zones humides existantes et identifiées sur le territoire tant pour leur valeur écologique que pour leur rôle dans la limitation des crues.
- Permettre la renaturation des cours d'eau en s'appuyant notamment sur le programme d'action originellement élaboré par le SIVU du Bassin de la Souffel.
- Réaliser un accompagnement végétal des bassins de rétention (coulées de boues, gestion des eaux pluviales du contournement Ouest...), pour faciliter leur intégration paysagère et leur conférer une utilité écologique.
- Protéger le Grand Hamster d'Alsace dans les zones de protection stricte délimitées.

#### Orientation 3 : PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver et renforcer le maillage des haies et des boisements au niveau des principaux corridors écologiques du territoire ou compenser dans le cadre des remembrements .
- Renforcer les continuités écologiques dégradées, particulièrement sur un axe Nord-Sud.
- Favoriser la biodiversité et protéger les trames vertes (continuités écologiques) au cœur et en périphérie des zones bâties par la préservation des vergers, des jardins et potagers et de la végétation accompagnant les cours d'eau.



## IV. LES ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES

### L'habitat

*Éléments de contexte: face au constat de l'augmentation des prix du foncier et de la difficulté des jeunes ménages à trouver un logement, des efforts doivent être entrepris pour diversifier l'offre. L'objectif est de produire des logements adaptés à tous les âges et à toutes les catégories de population, pour maintenir au village les jeunes, les personnes âgées comme les jeunes ménages.*

*Il apparaît aussi essentiel de se prémunir contre des opérations immobilières trop importantes, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, dans la mesure où elles risquent de nuire au fonctionnement urbain et de déséquilibrer non seulement le parc de logements mais aussi la structure démographique des communes.*

#### **Orientation 1 : DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE**

- Augmenter la diversité des typologies de logements: proposer une gamme diversifiée tant en terme de tailles de logements qu'en terme de catégories de logements (individuels, collectifs, intermédiaires).
- Prévoir les conditions, en fonction des besoins recensés :
  - Pour une offre locative à loyer encadré à destination notamment des jeunes, des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et des personnes âgées,
  - Pour une offre suffisante de logements en accession, dédiée aux familles et aux jeunes actifs.
- Respecter les objectifs du SCoTERS en matière de production de logements aidés.

#### **Orientation 2 : AMELIORER LA QUALITE DE L'OFFRE ET L'ADAPTER AUX BESOINS DU TERRITOIRE.**

- Favoriser la mutation des anciennes fermes et encadrer la production de logements lors de leur réhabilitation pour garantir :
  - une diversité des typologies,
  - le maintien d'espaces verts et d'espaces communs,
  - le respect du patrimoine ancien et de la qualité architecturale,
  - une densité acceptable pour le confort et la qualité de vie des futurs occupants.
- Permettre une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire.
- Prévoir le stationnement en conséquence pour limiter les encombrements de l'espace public.

## Les transports et les déplacements

### Orientation 1: FACILITER LE RECOURS AUX TRANSPORTS COLLECTIFS ET AU COVOITURAGE

*Éléments de contexte: les difficultés de déplacement vers Strasbourg et l'augmentation rapide du nombre d'habitants sur le territoire rendent nécessaires le développement des modes de transports collectifs et le covoiturage pour limiter la congestion des principaux axes routiers.*

#### 1. Renforcer l'offre en matière de transports en commun

- Mettre en place les conditions du développement d'une offre en transports collectifs à haut niveau de services, en site propre, vers l'Eurométropole de Strasbourg.
- Faciliter les déplacements en s'appuyant sur le réseau de transport en commun actuel et renforcer l'offre entre les communes et le bourg centre, des communes vers les bassins d'emplois.

#### 2. Implanter des équipements destinés au stationnement des véhicules (parking-relais, aires de covoiturage, pôle d'échange multimodal) afin de réduire le trafic sur les grands axes routiers vers l'Eurométropole :

- Prévoir un pôle d'échange multimodal à Wiwersheim (gare routière), à proximité de la RD41, afin de desservir les zones d'emplois et d'encourager le co-voiturage et l'intermodalité voitures particulières / transport en commun.
- Développer les parkings relais et les aires de covoiturage :
  - au niveau des arrêts du TSPO,
  - le long des RD41 et RD31,
  - en amont du réseau routier, dans « l'arrière Kochersberg ».
- Améliorer la liaison entre la conurbation de Pfulgiesheim/Griesheim-sur-Souffel/Dingsheim et l'Eurométropole par un équipement de type parking-relais situé stratégiquement aux portes du Kochersberg, sur la RD41.

#### 3. Permettre à terme le contournement de Furdenheim et d'Ittenheim :

- Dans le but de désengorger la RD 1004 au niveau de la traversée des villages et de réduire les nuisances.

## Orientation 2 : DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS DOUX COMME ALTERNATIVE A L'AUTOMOBILE

*Éléments de contexte*: le développement des modes doux de déplacement est un enjeu fort pour le territoire. En effet, ces modes de déplacements représentent une alternative crédible à l'automobile d'une part vers Strasbourg, notamment pour les communes les plus proches de l'Eurométropole, et d'autre part entre les différentes localités de la Communauté de communes.

Mettre en place les conditions qui permettront la réalisation, à terme, de liaisons douces en s'appuyant sur le schéma départemental des itinéraires cyclables et sur le schéma communautaire des pistes cyclables en cours de révision pour :

- Faciliter l'accès du territoire en mode doux depuis l'Eurométropole et créer des pistes cyclables sécurisées permettant de relier le Kochersberg à Strasbourg
- Privilégier la création de pistes cyclables en liaison avec le bourg-centre, et entre les communes membres d'un même RPI.
- Encourager les modes de déplacements doux sur le territoire par un réseau viaire cohérent destiné à améliorer les circulations douces, dans et entre les différentes localités.

## Orientation 3 : INCITER A LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE PAR LES DEPLACEMENTS DOUX

*Élément de contexte*: les modes de déplacement doux sont également un excellent moyen de découvrir le territoire et donc de promouvoir le tourisme local, qui est actuellement trop peu mis en avant.

- Encourager la création de cheminements piétons et cyclables hors agglomération, en évitant les discontinuités, pour permettre la promenade, la découverte de l'environnement autour des communes.
- Développer le maillage de sentiers piétonniers de « promenades-découverte » autour des localités du territoire.

## Les réseaux d'énergie

*Éléments de contexte*: le développement des énergies renouvelables est une nécessité et pas seulement à l'échelle de la Communauté de communes. Néanmoins, ces modes de production doivent être adaptés au territoire et leur localisation doit être pensée de façon à limiter au maximum les risques de nuisances.

- Favoriser la transition énergétique
- Favoriser l'indépendance énergétique du territoire en permettant notamment:
  - l'implantation de petites unités de production permettant une alimentation locale.
  - le développement de la géothermie, notamment à Hurtigheim, sous réserve d'une prise en compte des éventuelles contraintes géologiques.
- Poursuivre le déploiement du « gaz de ville » sur le territoire.

## Le développement des communications numériques

*Éléments de contexte:* toutes les communes du territoire ne sont pas desservies en Haut débit. Dans le respect des dispositions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), la Communauté de communes souhaite obtenir, à court terme, un accès au haut débit et proposer à moyen terme du très haut débit susceptible de garantir l'attractivité du territoire tant du point de vue économique que démographique.

- Permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.
- Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales.

## L'équipement commercial

*Éléments de contexte:* la Communauté de communes a aujourd'hui une vocation fortement résidentielle. La majorité des actifs travaillent sur Strasbourg et sa région et ont des habitudes de consommation souvent tournées vers les grandes zones commerciales métropolitaines. Dans ces conditions, la sauvegarde du petit commerce au sein des villages est une tâche délicate mais un enjeu réel pour les habitants. La Communauté de communes n'a pas vocation à accueillir de grandes zones commerciales, l'Eurométropole étant déjà bien dotée en la matière. Seul le pôle constitué par Truchtersheim et Wiwersheim a vu se réaliser des zones de taille raisonnable, compatibles avec l'échelle du territoire, susceptibles d'accueillir commerces et services pour un rayonnement local.

### **Orientation : REpondre aux besoins du territoire en matière d'équipement commercial et de services à la population**

- Créer les conditions pour maintenir des commerces et des services à la population dans les communes et leur offrir des possibilités de développement.
- Réduire les obligations de stationnement dans les localités, dans le cadre du développement du commerce de proximité.
- Compléter l'offre commerciale et de services, notamment dans le bourg centre.
- Admettre, à moyen long terme, l'implantation commerciale dans la zone intercommunale de Wiwersheim-Truchtersheim pour permettre de redéployer l'offre foncière commerciale de Truchtersheim, qui est aujourd'hui à saturation et sans capacité de développement sur la commune.

## Le développement économique et les loisirs

### Orientation 1 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTEE AU TERRITOIRE

*Elément de contexte* : le développement de l'économie et de l'emploi local sur le territoire est un moyen de répondre aux problématiques engendrées par les déplacements pendulaires en direction de l'Eurométropole et vers les autres bassins d'emplois comme Saverne, Brumath, Wasselonne et Marlenheim. Créer des emplois sur le territoire est ainsi devenu un enjeu majeur.

Il s'agit également de diversifier l'économie locale et de donner un dynamisme nouveau à ce secteur géographique, appuyé sur l'artisanat, l'industrie de pointe et les services.

Le territoire pourrait également se spécialiser dans la transformation de produits locaux issus de l'agriculture pour profiter des plus-values engendrées, soutenir l'économie agricole et favoriser les circuits courts.

Au-delà de ce constat, il ne s'agit pas simplement de multiplier les zones d'activités mais plutôt de constituer une offre pertinente, tant en matière de localisation que de dimensionnement, des espaces voués au développement économique.

- Privilégier l'implantation des principales zones d'activités le long des axes de circulation structurants (RD1004 à Ittenheim et Furdenheim, RD41 à Wiwersheim) et au niveau du bourg centre.
- Prévoir un pôle de développement économique de niveau territorial entre Wiwersheim et Truchtersheim, comprenant gare routière et aire de covoiturage, pour permettre l'implantation et le développement d'entreprises et favoriser l'emploi local.
- Prévoir si nécessaire dans les communes des zones artisanales, de taille limitée, dédiées au desserrement des entreprises locales.
- Permettre la réalisation d'une petite pépinière d'entreprises pour favoriser l'émergence de projets d'entrepreneurs.
- Assurer un encadrement strict des logements de fonction dans les zones d'activités.

### Orientation 2 : DEPLOYER LE TOURISME VERT ET LES EQUIPEMENTS QUI LUI SONT LIES

*Éléments de contexte* : le territoire possède un potentiel touristique (dans le domaine du tourisme « vert ») qui peut être mis en valeur et exploité davantage. C'est un secteur géographique qui peut attirer les urbains (promenades, sorties, gastronomie...). Le tourisme permet aussi aux agriculteurs de diversifier leur activité, de mettre en valeur leur production et d'élargir leurs ressources.

L'aménagement de pistes cyclables à partir de l'Eurométropole et entre les villages augmentera l'attractivité du territoire et contribuera au développement de ce type de tourisme.

- Favoriser le développement du tourisme, générateur d'emplois et de recettes pour l'économie locale en permettant l'implantation d'équipements culturels et de loisirs, de restaurants, la création de gîtes ruraux et de fermes auberges, l'ouverture de locaux de vente des produits de la ferme, le camping à la ferme, les fermes pédagogiques ...
- Offrir des possibilités d'implantation pour l'hébergement hôtelier, actuellement sous représenté dans le Kochersberg et l'Ackerland et renforcer l'offre du territoire.
- Créer de petites aires pour le stationnement des campings cars afin de rendre le territoire plus accessible aux touristes.

### **Orientation 3 : RENFORCER LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS**

*Éléments de contexte : la plupart des communes sont bien dotées en équipements de loisirs et l'on recense peu de besoins en la matière. Il s'agira plutôt de conforter ponctuellement l'existant.*

- Compléter ponctuellement l'offre en équipements de loisirs, la diversifier pour répondre à la demande locale, en visant à la mutualisation des structures créées.

## V. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### Orientation 1 : PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES / FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

*Eléments de contexte: l'étude de la consommation foncière a démontré que le renouvellement urbain est le principal vecteur de production de logements sur la dernière décennie avec près de 75% de logements produits en intramuros. Ce potentiel n'est évidemment pas inépuisable mais il pourrait représenter, à l'échelle de vie du PLUi, le principal pourvoyeur de logements dans certaines communes.*

- Valoriser au mieux le potentiel intramuros des villages, en tenant compte des spécificités de chaque commune et de la volonté de préserver certains « poumons verts » au sein des espaces bâtis.
- Tendre vers une production de logements équilibrée entre les extensions et l'intramuros.

### Orientation 2 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

*Eléments de contexte: si la part de la consommation foncière en extension au cours de ces 10 dernières années a été relativement mesurée, on constate néanmoins que les surfaces dédiées au développement de l'habitat inscrites dans les documents d'urbanisme communaux étaient en moyenne largement surdimensionnées et supérieures aux besoins. Afin de lutter efficacement contre l'étalement urbain et de modérer la consommation d'espace, les surfaces prévues en zone d'extension à vocation d'habitat sont recalibrées pour répondre aux besoins estimés en logements sur une quinzaine d'années (échéance 2035).*

- Réduire les surfaces dédiées aux extensions urbaines à vocation d'habitat inscrites sur des zones naturelles situées en dehors des enveloppes urbaines : la superficie maximale cumulée des zones d'extension urbaine des communes est fixée à 70 ha contre près de 200 ha inscrits dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs.
- Permettre des formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier, et inclure une part de logements intermédiaires et collectifs dans les opérations pour favoriser la diversification de l'offre en logements et le parcours résidentiel.
- Prévoir, pour certaines zones d'extension à vocation d'habitat, des densités cibles par opération, adaptées au contexte urbain et à la dimension de la zone concernée afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré des communes.

### **Orientation 3 : OPTIMISER LE FONCIER VOUE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

- Optimiser l'utilisation du foncier destiné aux activités économiques par la densification des zones d'activités existantes.
- Prévoir, dans les bassins de proximité et le bourg centre, de nouvelles zones d'activité lorsqu'elles sont nécessaires au développement économique du territoire.