

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 : volume 2**
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
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



IX	Exposé des choix retenus	433
IX. 1	Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD	435
IX.1 - 1	Le parti d'aménagement	435
IX.1 - 2	Orientation 1 du PADD	436
IX.1 - 3	Orientation 2 du PADD	444
IX.1 - 4	Orientation 3 du PADD	446
IX.1 - 5	Orientation 4 du PADD	448
IX.1 - 6	Orientation 5 du PADD	454
IX. 2	Exposé des choix retenus pour établir les "OAP"	456
IX.2 - 1	Les orientations thématiques	456
IX.2 - 2	Dispositions générales à l'ensemble des sites communaux	458
IX.2 - 3	Les secteurs de reconversion de friches urbaines	459
IX.2 - 4	Les secteurs en densification en intramuros ou en cœur d'îlots	462
IX.2 - 5	Les secteurs à vocation d'équipements	466
IX.2 - 6	Les secteurs à vocation d'activités	468
IX.2 - 7	Les autres secteurs à vocation d'habitat en extension urbaine	470
IX. 3	Exposés des motifs des règles graphiques	472
IX.3 - 1	La délimitation des grandes catégories de zones : Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles	472
IX.3 - 2	Contenu des zones : les zones urbaines "U"	475
IX.3 - 3	Contenu des zones : les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat "AU"	491
IX.3 - 4	Contenu des zones : les zones à urbaniser à vocation principale d'équipement "1AUe"	496
IX.3 - 5	Contenu des zones : les zones à urbaniser à vocation principale d'activités "1AUx"	497
IX.3 - 6	Contenu des zones : les zones agricoles "A"	499
IX.3 - 7	Contenu des zones : les zones naturelles "N"	505

IX.3 - 8	La prise en compte des "éléments de patrimoine" à protéger	509
IX.3 - 9	Les emplacements réservés (ER)	512
IX.3 - 10	Espaces boisés classés (EBC) et espaces plantés protégés au titre de l'article L.151-23 du C.U.	513
IX. 4	Exposé des motifs des règles écrites	518
IX.4 - 1	Le contenu du règlement écrit	518
IX.4 - 2	Principes des règles écrites : les zones urbaines "U"	519
IX.4 - 3	Principes des règles écrites : les zones à urbaniser "AU"	558
IX.4 - 4	Principes des règles écrites : les zones agricoles "A"	569
IX.4 - 5	Principes des règles écrites : les zones naturelles "N"	577
IX.4 - 6	Principes des règles écrites : les éléments repérés en trame graphique	585
IX. 5	La prise en compte du risque "inondation" ou de coulées d'eaux boueuses	590
IX.5 - 1	Présentation de la démarche	591
IX.5 - 2	Contexte justifications	594
IX.5 - 3	Données utilisées	600
IX.5 - 4	Caractérisation de l'aléa de référence et cartographies des aléas historiques débordement	607
IX. 6	Analyse de la répartition des zones	617
IX.6 - 1	Tableau des superficies des zones à urbaniser "AU"	617
IX.6 - 2	Tableau des superficies des zones urbaines "U"	618
IX.6 - 3	Tableau des superficies des zones agricoles et naturelles "A" et "N"	620
IX.6 - 4	Éléments notables du "zonage"	621

X	Évaluation environnementale	623
X. 1	Introduction	624
X.1 - 1	Contexte du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland	624
X.1 - 2	Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale	626
X.1 - 3	Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée	628
X. 2	Articulation du PLUi avec les plans et programmes	632
X.2 - 1	Évaluation de la mise en compatibilité du PLUi avec les documents de portée supérieure	632
X.2 - 2	Évaluation de la prise en compte des documents de portée supérieure par le PLUi	640
X. 3	Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement	646
X.3 - 1	Définition des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi	646
X.3 - 2	Visites de terrains	648
X.3 - 3	Description des zones à urbaniser et détermination des enjeux	649
X.3 - 4	Synthèse de l'analyse des incidences notables prévisibles sur les habitats biologiques et la faune	694
X. 4	Évaluation des incidences notables prévisibles sur l'environnement	697
X.4 - 1	Incidence notable écartée grâce à la démarche itérative de l'EE	697
X.4 - 2	Conséquences du PLUi sur les zones naturelles revêtant une importance particulière pour l'environnement	698
X.4 - 3	Analyse des incidences notables prévisibles sur les continuités écologiques (TVB)	711
X.4 - 4	Analyse des incidences notables prévisibles sur les ressources naturelles	712
X.4 - 5	Analyse des incidences notables prévisibles liées aux nuisances	713
X.4 - 6	Analyse des incidences notables et prévisibles sur la nappe d'eau	730
X.4 - 7	Analyse des incidences notables prévisibles sur l'énergie et le climat	731

X.4 - 8	Analyse des incidences notables prévisibles liées aux risques anthropiques	734
X.4 - 9	Analyse des incidences notables prévisibles liées aux risques naturels	736
X.4 - 10	Analyse des incidences notables prévisibles du GCO-COS	739
X. 5	Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement	740
X. 6	Mesures d'évitement, réduction et compensation	741
X.6 - 1	Préambule sur la Séquence Éviter, réduire, compenser	741
X.6 - 2	Mesures d'évitement et de réduction	742
X.6 - 3	Orientation des études complémentaires	743
X.6 - 4	Mesures de compensation	744
X. 7	Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan	745
X.7 - 1	Obligation réglementaire	745
X.7 - 2	Présentation de la démarche	745
X.7 - 3	Les indicateurs	745
X.7 - 4	Le modèle de suivi	745
X.7 - 5	Paramètres de suivi sur la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland	746
XI	Annexes	747

IX Exposé des choix retenus

IX. 1 Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD

IX.1 - 1 Le parti d'aménagement

Le projet politique global naît d'un consensus intercommunal. Le PADD décline un vrai projet de territoire du Kochersberg et de l'Ackerland, il se veut fédérateur. Il mêle intérêts communautaires et intérêts communaux, afin que chacun trouve sa place dans le territoire.

À travers ce PADD, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland souhaite répondre à cinq niveaux d'enjeux :

- Donner le cap du développement géographique du territoire...
- ... en préservant et valorisant ses paysages...
- ... en protégeant son environnement naturel et agricole...
- ... afin de travailler pour ses habitants actuels, tout en poursuivant la politique d'accueil du territoire..
- ... avec le minimum d'impact sur les sites et les paysages.

5 orientations vont décliner le projet :

1. *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements et d'urbanisme de l'espace intercommunal*
2. *Les politiques à mettre en oeuvre en faveur du paysage*
3. *Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques*
4. *Les orientations générales thématiques*
5. *Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.*

IX.1 - 2 Orientation 1 du PADD

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de l'espace intercommunal

Objectifs pour organiser l'espace :

Les communes du territoire intercommunal ont été réparties selon quatre niveaux d'armature urbaine.

- **Bourg-centre** : Truchtersheim
- **Bassins de proximité** : Ittenheim, Furdenheim, Wiwersheim, Stutzheim-Offenheim, Handschuheim
- **Villages structurants** : Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel, Pfulgriesheim et Willgottheim
- **Autres villages** : toutes les autres communes du territoire intercommunal.

Explication :

La définition de trois niveaux d'armature urbaine a été faite en lien avec le rayonnement, le poids démographique et le niveau d'équipements (activités économiques, transports...) des communes et en accord avec la structuration du SCoTERS. Ce développement hiérarchisé permet de définir des orientations adaptées à chaque commune et en cohérence avec leur rôle au sein du territoire intercommunal et au-delà. Il s'agit ainsi de définir les vocations de chaque niveau de l'armature urbaine et de viser un développement équilibré du territoire.

L'objectif est notamment de conforter Truchtersheim qui dispose déjà d'une gamme d'équipements et de services très complète susceptible de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du territoire intercommunal.

Les communes d'Ittenheim, Furdenheim, Wiwersheim et Stutzheim-Offenheim, identifiées comme bassins de proximité, sont bien desservies par le réseau routier et les transports collectifs et forment un réseau de villages au sein duquel des équipements et services peuvent être mutualisés. La commune d'Handschuheim, située entre Ittenheim et Furdenheim dispose également d'une desserte favorable mais a vocation à conserver un rôle mineur au sein de l'armature en raison de sa taille et de son niveau en équipements et services moindre que ses deux communes voisines.

Les villages de Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel et Pflugriesheim ont été identifiés comme villages structurants car ils forment une véritable unité urbaine aux portes de l'Eurométropole à l'Est du territoire intercommunal. Par ailleurs, ces trois collectivités ont déjà mené par le passé une réflexion commune en matière d'aménagement du territoire dans le cadre de la réalisation d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

Willgottheim est également un village structurant car il constitue un petit pôle d'équipements et de services à l'Ouest du territoire intercommunal appelé "arrière Kochersberg".

Les autres communes non mentionnées ci-dessus constituent les villages de l'armature urbaine. Le développement urbain et économique de celles-ci sera mesuré et adapté à leur contexte plus rural.

Objectifs pour un développement équilibré du territoire :

- bourg centre : se développer davantage et renforcer son rôle de pôle majeur dans le domaine de l'habitat, des activités économiques, des équipements et des services ;
- bassins de proximité et villages structurants : jouer un rôle de relai et contribuer au dynamisme économique en étant susceptibles d'accueillir, lorsque les conditions de desserte sont favorables, des zones d'activités économiques ;
- villages et Handschuheim : maintenir un développement adapté à leur échelle, aux capacités de leurs équipements, notamment scolaires, et affirmer leur identité rurale et la qualité de leur cadre de vie.

Explication :

Truchtersheim a vocation à se développer davantage par rapport aux autres communes du territoire afin de conforter son rôle actuel de pôle majeur et pour tirer parti de son niveau d'équipements, de services et d'infrastructures. Les bassins de proximité et les villages structurants ont vocation à se développer de manière complémentaire par rapport au bourg-centre. Les villages vont connaître un développement modéré en accord avec leur caractère rural. Cette répartition respecte les statuts de chaque échelon territorial et vise ainsi un développement équilibré du territoire qui permet de l'optimiser (en termes de desserte, d'équipements, de services...) et de le mettre en valeur.

Objectifs pour apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat, adaptée aux différentes échelles :

- bourg centre : 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.
- bassins de proximité et villages structurants : se développer et renforcer l'offre en logements tout en assumant une plus grande densité et mixité de l'habitat.
- villages : 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.

Explication :

Truchtersheim, en tant que bourg centre, a vocation à produire de nouveaux logements et proposer une offre diversifiée pouvant répondre aux besoins de l'ensemble de la population dans le but de favoriser le parcours résidentiel local. Ce développement urbain renforcé du parc de logements par rapport aux autres communes du territoire intercommunal est en cohérence avec le niveau d'équipements et de services actuel et futur de la commune, ce qui permet notamment d'optimiser l'existant.

Au niveau des bassins de proximité, l'offre en logements doit également être développée pour répondre aux besoins et doit être adaptée afin de limiter l'étalement urbain, grâce à une plus grande densité résidentielle dans les futures opérations.

Les villages ont souvent connu une progression démographique relativement forte et par à-coups ces trente dernières années via la réalisation de lotissements d'habitations. C'est pourquoi, afin de préserver la qualité du cadre de vie, limiter la consommation d'espace et l'impact des déplacements automobiles, il convient de maîtriser le développement démographique et urbain des villages. Une offre en logements plus diversifiée permet également de répondre à des besoins locaux et de favoriser le parcours résidentiel.

Objectifs pour une répartition pertinente et rationnelle des équipements et des futurs sites dévolus aux activités économiques

Concernant 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 seniors...)
- les petites structures de proximité dans les villages.

Concernant les zones d'activités :

- les zones d'activités 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.

Explication :

Ces objectifs visent une répartition pertinente des équipements et des sites dévolus aux activités économiques au sein du territoire communautaire. Le rayonnement des équipements et des zones d'activités est en cohérence avec celui des communes qui les accueillent et avec la desserte routière. Il s'agit ainsi d'optimiser les espaces et limiter les nuisances notamment dans les villages et de faciliter leur accès par les transports collectifs.

Objectifs pour anticiper les impacts du futur Contournement Ouest de Strasbourg :

- Considérer les communes de Pfulgriesheim, Griesheim-sur-Souffel et Dingsheim comme une conurbation structurante de l'Est du territoire à consolider et renforcer,
- 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.

Explication :

Actuellement en travaux, 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 Pfulgriesheim, 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 trois communes qui ont d'ores et déjà mené ensemble des réflexions d'urbanisme dans le cadre d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

Objectifs pour développer l'ensemble des communes du territoire de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable :

- Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées pour favoriser un développement plus progressif, permettre une meilleure intégration des nouveaux habitants, faire face aux besoins en matière d'équipement, conserver des possibilités d'extension à long terme pour les besoins des générations futures,
- Inscrire les zones d'extension sur la base de projets urbains en prenant en compte les contraintes, les sites et les paysages, la sensibilité environnementale, l'articulation avec l'existant, la qualité des accès et dessertes,
- Maitriser l'étalement urbain et la consommation foncière en urbanisant en priorité les espaces encore libres situés au sein des zones urbanisées, en permettant des formes urbaines plus denses.

Explication :

Ces orientations sont en accord avec les principes d'un développement durable du territoire et avec les objectifs du SCoTERS et de la loi Grenelle. Elles visent à assurer un urbanisme cohérent et l'intégration harmonieuse des futures opérations dans le contexte local. La localisation et la dimension des zones ouvertes à l'urbanisation devront être réfléchies et en cohérence avec les enjeux du territoire notamment en matière de desserte, de paysage, d'environnement, d'accès aux équipements, etc. L'urbanisation des espaces situés au sein des zones urbanisées sera privilégiée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles alentours et de préserver les silhouettes urbaines des communes.

Un tel développement urbain raisonné constitue un enjeu pour le territoire du Kochersberg qui est soumis à une forte pression foncière en raison de son caractère attractif pour les urbains. Ces dernières années, en effet, les communes du territoire, y compris les villages, ont connu un développement urbain important qui a consommé beaucoup d'espace et modifié le paysage de certaines d'entre elles.

Objectifs pour préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel :

- Conserver la forme urbaine traditionnelle des centres urbains en respectant les implantations caractéristiques du bâti,
- Conserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis,
- Améliorer le fonctionnement urbain (réseau viaire, accès aux équipements, réseau de circulations douces).

Explication :

L'urbanisme dans les centres des villages du Kochersberg est d'une indéniable qualité en termes d'espaces publics, de structuration du bâti, d'éléments architecturaux, d'espaces verts. Le tissage entre le bâti et le végétal, les cœurs d'îlots verts, sont les caractéristiques du paysage urbain du territoire mais le phénomène de densification intense que connaît ce secteur géographique conduit à une réduction progressive de ces espaces de respiration. 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.

Objectifs pour protéger le patrimoine architectural :

- Mettre en œuvre des outils de protection adaptés des corps de ferme remarquables selon le contexte local de chaque commune,
- Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans les centres anciens et dans le lotissement "Le Parc" (dit "Le Corbusier") à Dingsheim,
- Permettre l'évolution de ce bâti (transformation de 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.

Explication :

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. Toutefois, certaines réhabilitations de corps de ferme par des promoteurs immobiliers ont pu, dans certains cas, dénaturer l'architecture de ce bâti traditionnel remarquable. Sa préservation face aux atteintes du temps et face à des opérations immobilières inadaptées est donc un enjeu à prendre en compte.

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

Objectifs pour conserver une mixité des fonctions au sein des communes

- 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.

Explication :

Les communes du territoire se caractérisent par une mixité fonctionnelle au sein des espaces bâtis (corps de ferme avec habitat et activités agricoles, et artisanat, commerces, équipements au cœur des communes). Cependant, le maintien de cette mixité, et notamment son renforcement dans le cadre des opérations futures, constitue un enjeu pour le territoire. En effet, ce dernier étant très attractif en raison de sa position stratégique par rapport à l'Eurométropole, un glissement vers une vocation de plus en plus résidentielle s'opère progressivement faute d'outils réglementaires adaptés.

Objectifs pour protéger les terres agricoles :

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

Objectifs pour permettre le développement des exploitations agricoles :

- 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, en favorisant les circuits courts entre producteurs et consommateurs et la vente directe, en encourageant la diversification de l'activité agricole (agrotourisme, gîtes ruraux, fermes auberges...), en prévoyant des secteurs de taille et de capacité limitées pour certaines activités connexes et liées à l'agriculture (pension équestre, magasin de vente collectif, aire de lavage ou de séchage...).

Explication :

Le territoire du Kochersberg est largement marqué par l'activité agricole qui lui confère prospérité et dynamisme. Les terres de la façade Est du territoire sont par ailleurs de très grande valeur agronomique. C'est pourquoi, il convient de protéger les espaces agricoles par la réduction des extensions urbaines et pérenniser l'activité des exploitations notamment en prévoyant des secteurs constructibles spécifiques et adaptés et en permettant l'extension des structures existantes.

Les activités complémentaires favorisent également la pérennité des exploitations et contribuent généralement à rapprocher le producteur du consommateur, favorisant de fait les circuits courts.

Objectifs pour gérer la constructibilité de l'espace agricole :

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

Objectifs pour 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'exploitation à destination d'élevage existantes.

Explication :

La localisation des exploitations agricoles constitue un enjeu majeur sur le plan paysager, fonctionnel et des nuisances. Dans les villages du territoire, le développement urbain résidentiel et le développement d'élevages de taille importante ont engendré un accroissement des conflits et des difficultés de cohabitation entre agriculteurs et habitants. La localisation des nouveaux secteurs constructibles doit donc être gérée de manière à limiter ces conflits. Il en est de même pour le paysage qui a été impacté par plusieurs implantations peu heureuses sur des points hauts

Objectifs pour 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.

Explication :

Les cultures céréalières et industrielles sont prépondérantes dans le Kochersberg mais d'autres activités existent également comme le

maraichage, l'arboriculture, la viticulture, l'élevage. L'ensemble de ces activités dessine le paysage et impacte les milieux naturels et la biodiversité. La diversité des modes agricoles influe sur la diversité des paysages et des espèces animales et végétales.

Les ceintures de vergers ont eu tendance à disparaître dans certains villages, au détriment de la qualité paysagère et environnementale. L'objectif est donc de favoriser ces espaces de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Enfin, seule une petite partie du Kochersberg bénéficie de l'appellation d'origine contrôlée, il est donc important de conserver ces espaces en vigne, qui ont la particularité de figurer parmi les aires AOC vin d'Alsace les plus au Nord du département.

Objectifs pour maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles :

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

Explication :

L'accessibilité aux espaces agricoles constitue un enjeu pour l'entretien et l'exploitation de ceux-ci et pour la pérennité des exploitations. C'est pourquoi, il convient de prendre en compte l'existence des accès et chemins agricoles, notamment en périphérie de l'espace bâti, afin de les préserver lors de la réalisation d'une opération d'aménagement. Cela limite également le passage d'engins agricoles au sein des espaces urbanisés, avec les risques de conflits que cela engendre.

Objectifs pour protéger les personnes et les biens des risques et nuisances connus :

- 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) et 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.

Explication :

Le territoire intercommunal est soumis à des risques naturels, notamment de coulées d'eaux boueuses et d'inondation par débordement de cours d'eau. Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à ces risques, il convient de les prendre en compte et d'éviter l'urbanisation des secteurs les plus exposés.

Le projet de Contournement Ouest de Strasbourg aura un impact sur le territoire intercommunal (nuisances sonores, pollution atmosphérique, paysage, environnement, fonctionnement urbain...) et il convient donc de le prendre en compte dans les choix de développement urbain du territoire.

Objectifs pour compléter l'offre en équipements et services :

- Bourg-centre : permettre l'accueil d'équipements culturels d'envergure départementale et régionale, développer des équipements nécessaires à l'exercice des compétences de l'intercommunalité,
- Bourg centre, bassins de proximité et villages structurants: compléter l'offre en matière d'équipements structurants et de services à la population, permettre l'implantation d'équipements et services de santé et à destination des personnes âgées et de la jeunesse ainsi que 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.

Explication :

La répartition et le développement des différents équipements en fonction de leur rayonnement est en cohérence avec l'armature urbaine définie. Le territoire intercommunal dispose d'une offre en équipements développée et diversifiée qu'il convient de conforter et de développer ponctuellement en fonction des besoins locaux. Cette offre favorise le lien social, notamment entre anciens et nouveaux habitants, ainsi que l'attractivité du territoire.

Objectifs pour optimiser le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires :

- Assurer un niveau de service scolaire et périscolaire de qualité sur l'ensemble du territoire intercommunal,
- Rationaliser l'organisation territoriale de certains regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI).

Explication :

L'offre scolaire et périscolaire est attractive pour les jeunes ménages avec enfants, lorsqu'elle est bien organisée et de qualité. Il est donc important de pouvoir offrir une rationalisation de son fonctionnement et une couverture efficace sur l'ensemble du territoire.

IX.1 - 3 Orientation 2 du PADD

Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage

Objectifs pour favoriser la diversité du paysage :

- 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
- Éviter 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.

Objectifs pour conserver la qualité paysagère 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
- Éviter 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

Explication :

Le développement rapide de l'urbanisation et l'intensification des pratiques agricoles ont progressivement réduit la diversité paysagère, notamment les arbres, haies, bosquets ou encore les ceintures de vergers en périphérie des villages. Ces éléments présentent un intérêt paysager et environnemental qu'il convient de favoriser pour améliorer à la fois la qualité du cadre de vie et la qualité des continuités écologiques.

Afin de préserver ces continuités écologiques ainsi que les entités agricoles, il convient également d'éviter le mitage des paysages qui se produit par l'implantation de constructions isolées à l'écart des ensembles urbains.

L'activité agricole étant très présente sur le territoire, l'intégration des bâtiments agricoles constitue un enjeu paysager important. L'objectif est de favoriser une implantation réfléchie ainsi que des gabarits et des aspects de construction limitant leur perception.

Certaines entrées de village peuvent être peu qualitatives, marquées par exemple par la présence d'activités économiques ou des lotissements d'habitation sans transition paysagère. C'est pourquoi, les futurs projets devront s'intégrer harmonieusement et participer à la qualité des entrées de village selon leur localisation.

Concernant les phénomènes de conurbation, ceux-ci seront évités comme le préconise le SCoTERS. Néanmoins, les tissus urbanisés de Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim sont déjà contigus et ont vocation à former, à terme, une seule entité urbaine. Le projet de PLUi prend donc en compte cette particularité. Pour les autres communes, l'enjeu urbain et paysager existe car certaines entités bâties sont très proches les unes des autres voire partiellement contiguës (Hurtigheim, Ittenheim et Handschuheim ou Furdenheim et Quatzenheim par exemple).

IX.1 - 4 Orientation 3 du PADD

Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques

Objectifs pour protéger 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.

Objectifs pour favoriser et renforcer la biodiversité :

- 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.

Objectifs pour préserver et remettre en état les continuités écologiques :

- 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.

Explication :

L'état initial de l'environnement du territoire fait apparaître une disparition progressive et relativement importante des éléments naturels constituant les trames vertes et continuités écologiques tels que les boisements, haies, ripisylves, vergers, prairies, ainsi qu'une grande disparité entre les communes de l'Est et de l'Ouest du territoire, en raison du développement urbain et de l'intensification des pratiques agricoles. Ces éléments naturels sont essentiels à la qualité des paysages et à la biodiversité. C'est pourquoi, le projet intercommunal œuvre en faveur de la préservation des éléments naturels qui subsistent sur le territoire, aussi bien dans les villages et en périphérie qu'au sein des vastes espaces agricoles, et en faveur du renforcement de ces trames vertes.

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.

Les zones de protection liées au Grand Hamster d'Alsace, espèce protégée, sont également prises en compte dans le projet.

Les zones humides, qui présentent une grande valeur environnementale et écologique, sont protégées.

IX.1 - 5 Orientation 4 du PADD

Les orientations générales thématiques :

• Concernant l'habitat

Objectifs pour diversifier la production de logements et répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie :

- Augmenter la diversité des typologies de logements en proposant 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, et 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.

Objectifs pour améliorer la qualité de l'offre de logements 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, et 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.

Explication :

Le parc de logements à l'échelle de l'intercommunalité est marqué par une prépondérance des logements individuels de grande taille mais également par une production récente et massive de petits logements au sein des collectifs. Or les logements de taille intermédiaire notamment sont attractifs pour les jeunes ménages mais également pour les personnes âgées et favorisent le parcours résidentiel local. Par ailleurs, l'augmentation des prix du foncier et la difficulté des jeunes ménages à trouver un logement sur le territoire constituent des enjeux. C'est pourquoi le projet intercommunal vise à diversifier l'offre dans les futurs projets afin de trouver un équilibre et pérenniser l'attractivité du territoire.

Les anciens corps de ferme peuvent présenter un potentiel de création de logements. Des espaces en "dents creuses" sont également identifiés au sein des tissus bâtis des communes. Ces éléments présentent un potentiel de renouvellement urbain important qu'il convient de prendre en compte pour la réalisation de nouveaux logements sans consommer de foncier en extension.

La qualité des opérations de réhabilitation sur le plan architectural mais également du point de vue de son dimensionnement est un enjeu important d'intégration urbaine et démographique.

Le projet intercommunal vise également à anticiper les besoins en stationnements en lien notamment avec les opérations de renouvellement urbain.

- **Concernant les transports et les déplacements**

Objectifs pour renforcer l'offre en matière de transport 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, et des communes vers les bassins d'emplois.

Objectifs pour 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 parkingsrelais et les aire de covoiturage au niveau des arrêts TSPO, le long des RD41 et RD31, et en amont du réseau routier dans "l'arrière Kochersberg",
- Améliorer la liaison entre la conurbation de Pfulgriesheim/Griesheim-sur-Souffel/Dingsheim et l'Eurométropole par un équipement de type parking-relai situé stratégiquement aux portes du Kochersberg, sur la RD41.

Explication :

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. Le projet vise à faciliter le recours à ces modes de transports alternatifs à la voiture particulière. La priorité en matière de développement urbain est d'ailleurs donnée aux communes les mieux desservies dans le respect des orientations du SCoTERS.

Objectifs pour désengorger les traversées de Furdenheim et d'lttenheim :

- Permettre à terme le contournement de Furdenheim et d'lttenheim pour désengorger la RD1004 au niveau de la traversée des villages et pour réduire les nuisances.

Explication :

Les traversées de Furdenheim et d'lttenheim sont stratégiques et permettent de rejoindre le territoire de l'Eurométropole. Le trafic routier y est important et est source de nuisances sonores et de pollution. Un contournement est envisagé même si aucune échéance temporelle ne peut être avancée à ce jour.

Objectifs pour développer les déplacements doux comme alternative à l'automobile :

- 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,
- 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.

Objectifs pour inciter à la découverte du territoire par les déplacements doux

- 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.

Explication :

Le développement des modes doux de déplacements est un enjeu important pour le territoire car ils constituent une alternative à l'usage de l'automobile pour les déplacements au sein du Kochersberg et en direction de l'Eurométropole, à des fins professionnelles ou touristiques. L'objectif est donc de 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.

• ***Concernant les réseaux d'énergie***

Objectifs pour favoriser les énergies renouvelables et durables :

- Favoriser la transition énergétique,
- Favoriser l'indépendance énergétique du territoire en permettant notamment l'implantation de petites unités de production permettant une alimentation locale et 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.

Explication :

Le développement des énergies renouvelables est un enjeu de développement durable qui s'applique également à l'échelle des communes et intercommunalités. Pour le Kochersberg, il s'agit notamment de s'appuyer sur le potentiel en géothermie.

Le déploiement du réseau de gaz est également en cours.

- **Concernant les communications numériques**

Objectifs pour développer l'accès aux réseaux de communications numériques :

- 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.

Explication :

L'accès à internet représente un enjeu pour le territoire et ses habitants mais aussi et surtout pour attirer des entreprises extérieures ou favoriser le développement local. Dans le respect des dispositions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), la Communauté de Communes vise un accès au haut débit à court terme et un accès au très haut débit à moyen terme sur l'ensemble des communes du territoire. Actuellement, certaines communes ne sont pas desservies par le haut débit.

- **Concernant l'équipement commercial**

Objectifs pour répondre aux besoins du territoire :

- 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.

Explication :

Les obligations de création de places de stationnement pour la réalisation de commerces au cœur des villages peuvent être des freins à l'installation de nouvelles activités et donc au dynamisme des localités car le tissu urbain existant offre souvent peu d'espace pouvant servir au stationnement. C'est pourquoi, le projet intercommunal vise à réduire ces obligations réglementaires pour favoriser le commerce de proximité au sein des communes.

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.

- **Concernant le développement économique et les loisirs**

Objectifs pour mettre en œuvre une stratégie de développement économique adaptée au territoire :

- 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 au sein des zones d'activité.

Explication :

Le développement de l'économie et de l'emploi local sur le territoire est un enjeu majeur car il constitue 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.

Dans le cadre de ce développement économique, il s'agit de s'appuyer sur l'existant et de constituer une offre pertinente à l'échelle du territoire en termes de secteurs d'activités, de dimensionnement et de localisation des zones dédiées à l'économie.

La priorité est logiquement donnée au bourg centre et aux bassins de proximité.

Concernant le logement de fonction, certaines dérives ont été constatées sur le territoire avec des zones artisanales devenues progressivement de véritables lotissements d'habitation. Ces dérives s'expliquent par l'énorme différence entre le prix du terrain constructible en zone d'habitat et celui des terrains en zone d'activités, qui incite à abuser de règlements parfois trop permissifs.

Objectifs pour déployer le tourisme vert et les équipements qui lui sont liés :

- 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.

Objectifs pour renforcer les équipements de loisirs :

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

Explication :

La localisation à proximité de l'Eurométropole, les paysages, l'offre en équipements, le patrimoine agricole, le patrimoine bâti et architectural du territoire du Kochersberg sont des atouts en termes de développement touristique. Le projet s'appuie sur ces atouts pour développer l'offre d'hébergement, de loisirs et les activités complémentaires à l'activité agricole. 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, qui attirent de plus en plus de touristes et de consommateurs.

IX.1 - 6 Orientation 5 du PADD

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs pour prioriser le développement dans les enveloppes urbaines et favoriser le renouvellement urbain :

- 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.

Explication :

Dans le cadre du diagnostic territorial du présent PLUi, l'analyse de la consommation foncière de ces dix dernières années a démontré que 70% des logements ont été réalisés dans le cadre du renouvellement urbain, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante des communes (réhabilitations, rénovations, remise sur le marché de logements vacants), et 30% en extensions urbaines. Le potentiel intramuros est à ce jour moindre mais l'analyse fait apparaître que plusieurs centaines de logements pourraient être réalisés ainsi d'ici à l'horizon 2035.

Objectifs pour maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain :

- 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 185 ha inscrits dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs (dont 53 ha urbanisés à ce jour),
- Permettre des formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier, et inclure une part de logements intermédiaires dans les opérations pour favoriser la diversification de l'offre en logement et le parcours résidentiel.

Explication :

L'analyse de la consommation d'espace sur le territoire intercommunal au cours des dix dernières années indique l'artificialisation de 605 ha entre 1968 et 2013. L'objectif est de modérer la consommation d'espace dans les années à venir pour préserver les espaces naturels et agricoles et maîtriser le développement urbain des communes. Par ailleurs, les surfaces dédiées au développement urbain et inscrites dans les documents d'urbanisme communaux étaient en moyenne largement surdimensionnées et supérieures aux besoins. Il s'agit à présent d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des zones et d'inscrire uniquement les surfaces nécessaires à l'horizon 2035.

L'analyse de la consommation de l'espace au cours des dix dernières années a également révélé une densité moyenne relativement faible de 9,7 logements à l'hectare à l'échelle de la CCKA, allant de 6,2 logements à l'hectare à Dossenheim-Kochersberg à 13,4 logements à l'hectare à Ittenheim. Le bourg centre de Truchtersheim affiche une densité moyenne de 10,2 logements à l'hectare. Il s'agit d'améliorer cette densité moyenne sur chacune des communes du territoire en cohérence avec leur caractère plus ou moins rural et leur rôle au sein de l'armature urbaine, par la production d'une plus grande densité notamment au sein des futures zones d'extensions. Les densités moyennes minimales retenues en extension vont de 20 logements à l'hectare pour les villages à 30 logements à l'hectare pour le bourg centre et s'inscrivent dans les orientations du SCoTERS.

Objectifs pour optimiser le foncier voué à l'activité économique :

- 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.

Explication :

Le développement des zones d'activité est privilégié au niveau du bourg centre et des bassins de proximité, mieux équipés et desservis pour accueillir de nouvelles activités. Des zones d'activité existent déjà sur le territoire, c'est pourquoi, il convient également d'optimiser l'espace disponible à l'intérieur de ces zones afin de modérer les extensions. Le calibrage de ces zones doit également être cohérent vis-à-vis des besoins et des capacités d'accueil du territoire.

IX. 2 Exposé des choix retenus pour établir les "OAP"

IX.2 - 1 *Les orientations thématiques*

Objectifs et principes d'aménagement généraux

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland a la volonté de préserver la qualité des aménagements sur son territoire, afin d'éviter de nuire à la qualité de ses paysages. L'objectif est d'éviter que de nouvelles constructions ne viennent impacter les vues en perturbant les équilibres naturels du territoire.

L'espace agricole

Le document présente, de manière pédagogique, les contraintes et éléments permettant d'assurer une bonne intégration des projets dans leur environnement. Aussi, afin de permettre un dialogue constructif, entre les collectivités et les aménageurs ou constructeurs, les OAP thématiques sur l'espace agricole et la trame verte et bleue présentent :

- des éléments d'orientation et de programmation,
- des éléments relevant plus du conseil et de la pédagogie,
- et des illustrations pour appuyer le propos.

Aussi certains points spécifiques, telles les pentes des talus, la préservation des lignes de crêtes, l'organisation spatiale des constructions ou leurs couleurs, font l'objet de prescriptions qui permettent de s'assurer d'un cadre de vie futur plus agréable et pérenne.

Il s'agit, à travers ces OAP, en complément des dispositions du zonage et du règlement, de mettre en place un ensemble de mesures destinées à éviter que le foncier agricole et la vocation de la zone (permettre aux exploitants de faire fonctionner leur outil de production) ne soient dénaturés ou détournés.

Les dispositions en matière d'orientation du bâti viennent compléter les règles relatives aux zones agricoles (notamment l'aspect extérieur des constructions). Elles permettront d'améliorer l'intégration des exploitations agricoles dans le paysage par une meilleure prise en compte du site et une organisation du bâti reprenant la morphologie traditionnelle des corps de ferme.

Les orientations définies en matière d'aménagement des espaces extérieurs et de plantations sont primordiales pour faciliter l'intégration paysagère des constructions, mais également pour recréer des éléments naturels contribuant à la biodiversité. Elles viennent compléter le dispositif réglementaire mis en place ainsi que l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

Enfin, concernant les logements de fonction, ils sont soumis aux mêmes exigences qualitatives que les pavillons situés dans le tissu urbain, voire plus en matière de couleurs, car, contrairement au milieu urbain où une construction se "noie" dans un ensemble souvent disparate, une construction isolée impacte plus fortement le milieu agricole et naturel. En effet, il suffit parfois d'une seule maison d'habitation au milieu des champs pour "dégrader" le paysage, ce qui est plus difficile en milieu urbain... Le territoire comporte par ailleurs quelques exemples de constructions de ce type, et c'est précisément pour éviter de reproduire ce genre d'erreur qu'il était important de proposer un cadrage des projets en milieu agricole et naturel. C'est pourquoi, par exemple, les couleurs des logements de fonction sont soumises aux mêmes dispositions que les bâtiments agricoles.

Toutes ces dispositions doivent avant tout permettre d'améliorer le cadre de vie du territoire.

La trame verte & bleue

Au même titre que sur l'espace agricole, il est important de mettre en place des dispositions qui permettent une amélioration de la situation en matière de trame verte et bleue.

Si les milieux urbanisés sont le siège d'une certaine biodiversité dans le Kochersberg et l'Ackerland, il n'en va pas de même de l'espace "naturel". Le territoire est par ailleurs souvent qualifié péjorativement de "désert écologique". Conscients de cette situation liée notamment à une évolution des pratiques agricoles sur le territoire, les élus ont affirmé la volonté d'améliorer le maillage écologique du territoire et de renforcer les éléments de la trame verte & bleue.

Ainsi, l'OAP de la trame verte et bleue est axée autour de deux éléments :

- le renforcement des corridors écologiques,
- la biodiversité en milieu urbanisé.

Les réservoirs de biodiversité, recouvrent les espaces naturels "remarquables" du Kochersberg et de l'Ackerland. Ils sont le siège d'une richesse écologique qui peut être qualifiée, selon le cas, d'importante, remarquable ou ordinaire avec des caractéristiques écologiques spécifiques. Ils sont globalement protégés par le règlement. En revanche, les corridors écologiques du Kochersberg et l'Ackerland, qui sont des relais entre les réservoirs de biodiversité et permettent le cheminement de la faune et la dispersion de la flore, sont trop fragmentés pour jouer pleinement leur rôle.

En complément des mesures de protection réglementaires des éléments existants (au titre de l'article L.151-23 du CU), les OAP vont permettre d'aller au-delà de la protection, en imposant dans le cadre des projets de constructions au niveau des corridors identifiés, de recréer et renforcer les éléments contribuant au renforcement de la trame verte et bleue.

Ces orientations donnent également des pistes pour les actions à mener dans le cadre des compensations écologiques liées au remembrement en cours sur plusieurs communes.

Le but final est de renforcer les continuités Est-Ouest en s'appuyant sur le réseau hydrographique et de créer des corridors transversaux Nord-Sud, quasiment absents à ce jour sur le territoire.

Dans le Kochersberg et l'Ackerland, au moins pour la partie Est du territoire, les milieux urbanisés sont le siège d'une biodiversité certaine. Ces trames vertes présentent une diversité écologique parfois bien plus importante que celle des espaces agricoles.

On y repère des trames vertes constituées par :

- le réseau des jardins de cœur d'îlot,
- les traversées de cours d'eau,
- les espaces paysagers publics,
- les espaces tampons préservés, en bordure d'urbanisation (vergers en particulier)
- etc.

Les orientations définies visent à poursuivre la mise en valeur de l'espace urbain en tant que siège de biodiversité. En complément des dispositions réglementaires édictées sur les espaces non bâtis, les OAP viennent ajouter une dimension plus qualitative et donner des pistes et conseils pour les futurs constructeurs.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland envisage de **mettre en place une commission consultative**, composée d'élus, accompagnés de professionnels (architectes, paysagiste, urbanistes, agriculteurs ou autres) **pour accompagner les constructeurs dans leurs projets en milieu agricole et naturel et garantir une application homogène des OAP thématiques.**

IX.2 - 2 Dispositions générales à l'ensemble des sites communaux

Objectifs et principes d'aménagement généraux

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe pour objectif démographique d'accueillir **environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035**. Cet objectif correspond à **une croissance d'environ 20%** d'ici 15 années, soit un taux de croissance annuel moyen de près de **+1,1% par année**.

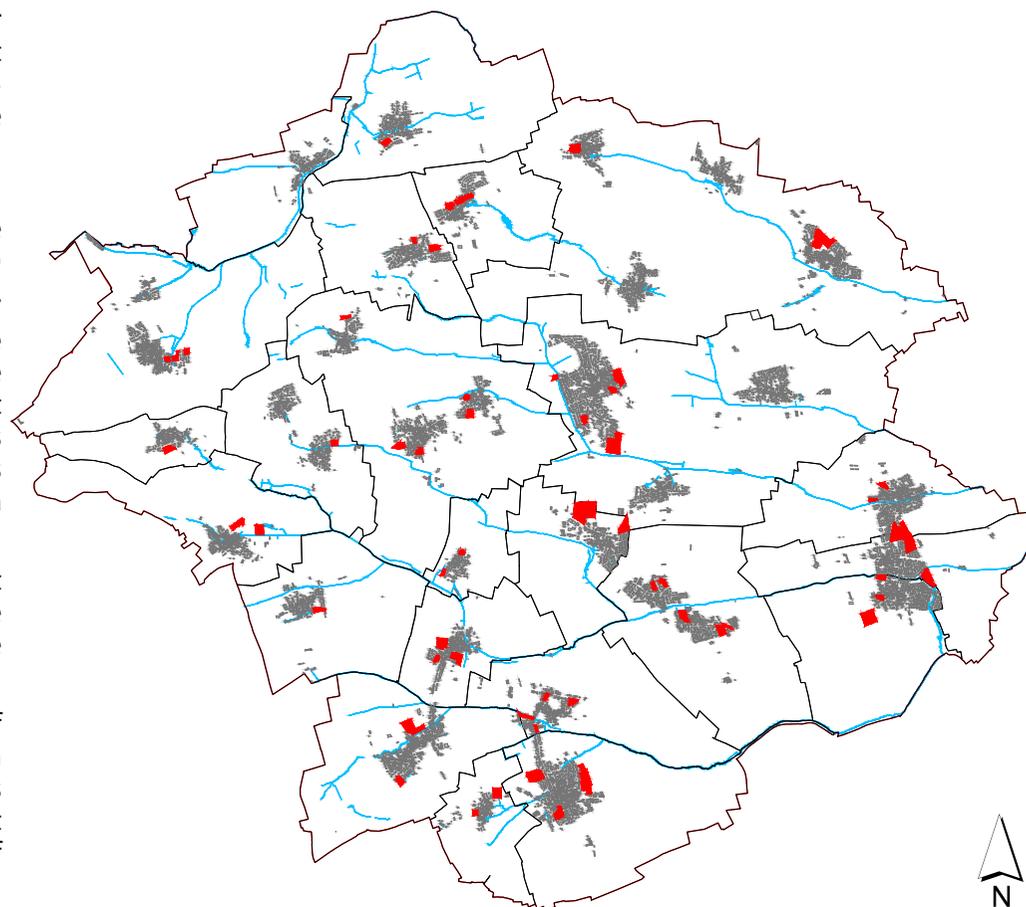
De par sa position au sein de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland, la commune "Bourg centre" de Truchtersheim (sans les villages de Pfettisheim et Behlenheim) contribue de façon plus significative à la croissance du territoire.

A priori, **l'accueil des nouveaux habitants nécessite près de 3.000 logements supplémentaires**, dont la moitié devrait être réalisée dans le tissu intra-muros des 33 villages qui composent le territoire. Pour ce faire, la Communauté de Communes dispose de près de 84 hectares de zones urbanisables répartis en plusieurs zones 1AU et 2AU : 60 ha de zones 1AU et 24 ha de zones 2AU.

L'ensemble des zones 1AU font l'objet d'une OAP ; se rajoutent des sites classés en zones urbaine "U", qui peuvent être destinés : soit à accueillir des équipements, soit faire l'objet de reconversion urbaine.

Afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la CCKA souhaite poursuivre la diversification de son offre de logements et travailler, au cas par cas, sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant l'accent notamment sur le logement intermédiaire et collectif en fonction de la commune concernée.

Localisation des 55 sites faisant l'objet d'une OAP



IX.2 - 3 Les secteurs de reconversion de friches urbaines

Présentation des secteurs :

Le PLUi de la CCKA compte 8 secteurs qui peuvent entrer dans la catégorie des sites en reconversion urbaine :

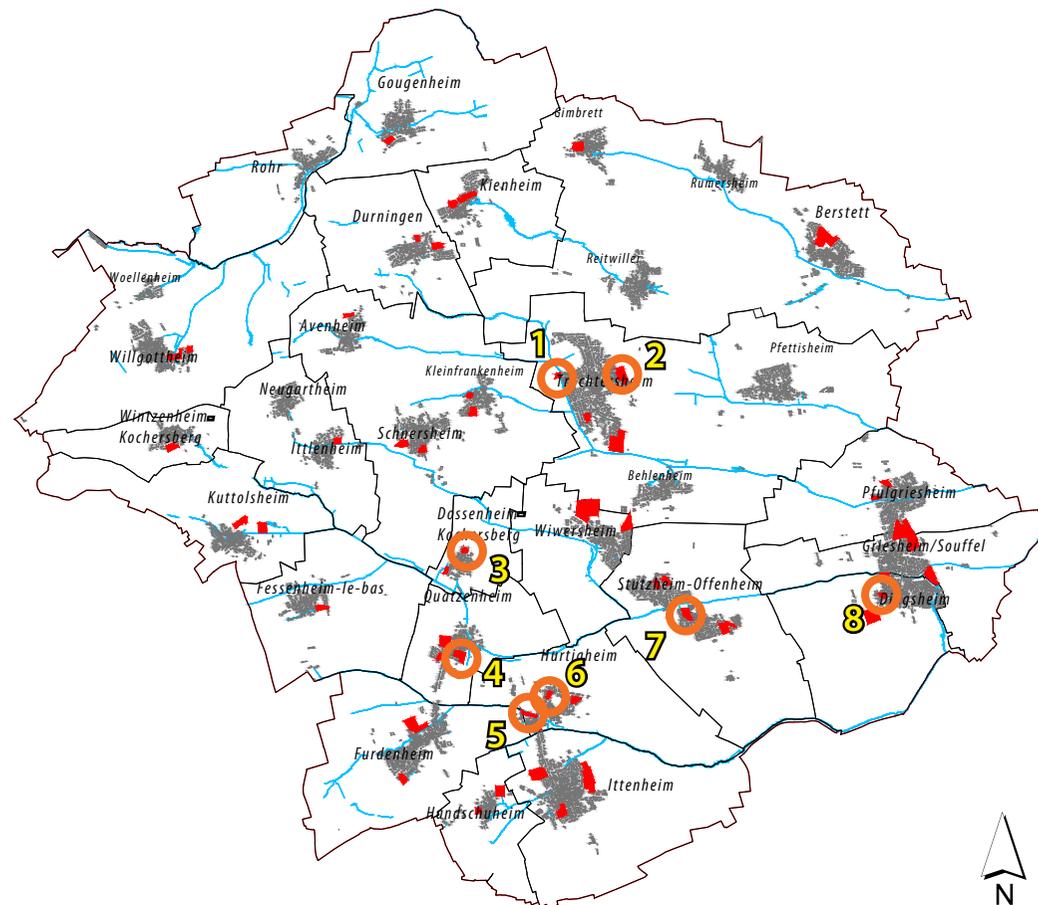
- 2 secteurs à Truchtersheim (1) et (2),
- 1 secteur à Dossenheim-Kochersberg (3),
- 1 secteur à Quatzenheim (4),
- 2 secteurs à Hurtigheim (5) et (6),
- 1 secteur à Stutzheim-Offenheim (7),
- 1 secteur à Dingsheim (8),

L'objectif est de permettre une reconversion des bâtiments existants, en assurant une certaine forme de continuité ou un bonne intégration urbaine des constructions nouvelles dans les villages.

Les sites de Truchtersheim sont chacun disposés en entrée de village. A ce titre, le traitement de la frange urbaine, marquant la limite entre l'espace urbain et les champs est important. Dans les deux cas un aménagement tampon, de type haie anti-dérive est à mettre en place. Cet espace "de transition" doit remplir plusieurs objectifs : assurer une transition paysagère entre espace agricole et village, assurer un rôle de "filtre" lors de l'épandage de produits phytosanitaires dans les champs, améliorer la biodiversité locale.

Le site (1) est occupé par une entreprise du bâtiment qui y stocke du matériel. Un nouvel aménagement sur le site permettrait une meilleure prise en compte du risque

Localisation des 8 sites de "reconversion urbaine"



d'inondation lié au ruisseau d'Avenheim à l'Est, d'améliorer l'entrée Ouest de Truchtersheim qui offre une vue peu valorisante et de contribuer à densifier le village en terme de logements. Ce site n'a plus vocation à accueillir de l'activité à l'avenir, notamment pour prioriser des sites plus accessibles et adaptés à ce type d'occupation du sol.

Le site (2), en entrée Est est en partie situé sur un espace urbanisé, occupé par des hangars agricoles et en partie en extension. L'objectif est également de profiter de la reconversion de cet espace pour améliorer l'entrée de village et la frange Est de la commune. Le site fait actuellement l'objet d'études relativement avancées et sa viabilisation devrait intervenir au courant de l'années 2019.

Le Site (3), à Dossenheim-Kochersberg est localisé en entrée de village Nord. Il est positionné pour partie en intramuros et pour partie en extension. L'objectif est de permettre à la fois un réaménagement de l'entrée de village par un traitement paysager de la façade urbaine et une densification du tissu bâti existant. L'espace paysager en lisière doit également assurer un rôle de "filtre" lors de l'épandage de produits phytosanitaires dans les champs, améliorer la biodiversité locale. De plus, l'aménagement du site doit permettre la création d'une boucle de voirie qui doit améliorer la desserte des constructions et éviter de saturer la rue Principale. Pour favoriser une intégration en douceur du bâti, seules des constructions "basses", de type individuel ou intermédiaire, sont autorisées en lisière Nord. Les constructions les plus denses sont à réaliser dans la partie urbanisée du secteur.

Ainsi la commune souhaite diversifier son offre de logements et améliorer l'entrée Nord du village. L'objectif est de créer davantage de logements intermédiaires, voire collectifs, pour permettre un parcours résidentiel plus complet dans le village.

Le site (4), à Quatzenheim est localisé en entrée de village Est. Il est positionné pour partie sur un site d'activité aujourd'hui sous-exploité (zone UXb) et pour partie sur un coeur d'îlot occupé par des bâtiments agricoles (zone 2AU). Précisons que l'absence de réseau à proximité et de desserte du site ainsi qu'une maîtrise de son accroissement démographique ont conduit à privilégier un classement du site en secteur 2AU. L'objectif est d'anticiper une future mutation du coeur d'îlot vers du logement et de permettre, à terme, une liaison routière qui puisse relier la rue Principale et la route de Hurtigheim, en passant par les deux zones 2AU et UXb. Cette liaison améliorerait nettement le réseau viaire de la commune et permettrait d'envisager sereinement la densification ultérieure du village. En entrée Est, depuis la RD228 l'entrée de village devra intégrer un traitement paysager de la façade urbaine. Cet espace paysager assurant également un rôle de "filtre" lors de l'épandage de produits phytosanitaires dans les champs pourra améliorer la biodiversité locale.

A plus long terme, l'objectif de la commune sera de diversifier son offre de logements (zone 2AU).

Le site (5), à Hurtigheim est un peu particulier. En effet, constitué actuellement par un corps de ferme alsacien et les terrains attenants, il est situé au carrefour central du village (intersection RD228 et RD222). Étant donné le caractère historique de cet espace et son importance dans l'imaginaire collectif des villageois, il semble essentiel de ne pas dénaturer la forme urbaine actuelle. Ainsi la limite sur la RD222, marquée par un mur important doit être préservée, de même que les modes d'implantation traditionnels alsaciens en "L" ou en "U". De plus, afin de préserver une bonne visibilité sur le carrefour, il est impératif d'y éviter toute construction qui pourrait obstruer la vue des automobilistes au croisement entre la RD228 et la RD222.

Le site (6) est occupé actuellement par l'entreprise "Carai". Le souhait de la commune est d'accompagner la transition en cas de cessation d'activité sur ce site. En effet, la pérennité de la vocation d'activité du site semble peu probable et la localisation peu propice à une reprise éventuelle. C'est pourquoi, étant donnés l'importance historique du site et son rôle économique dans le village, sa reconversion se devait d'être encadrée. Le bâtiment actuel, d'une emprise au sol supérieure à 3.100 m² marque fortement le paysage. La commune souhaite maintenir un espace commercial et la placette existante qui permet une respiration dans le tissu urbain et qui offre aussi une possibilité de réaliser une aire de stationnement à destination de l'activité. Toujours dans l'esprit d'éviter une trop forte concentration de logements, et au regard de la taille du bâtiment actuel, l'emprise au sol a été plafonnée à la moitié de l'unité foncière (50%). L'objectif est également de respecter l'environnement proche, et particulièrement le *Musaubach* et sa ripisylve.

L'OAP du site (7) à Stutzheim-Offenheim correspond à un réel projet urbain. Il s'agira d'encadrer les mutations probables dans les prochaines années du centre historique de Stutzheim. Le projet a pour objectif :

- d'encadrer la reconversion d'un espace attenant au garage automobile actuel en ménageant des liaisons douces,
- de préserver des espaces non bâtis en protégeant (ou conservant) un espace vert existant dans la commune,
- d'améliorer à terme le maillage de voirie routière afin de faciliter les déplacements pour tous les usagers et plus particulièrement les piétons et cycles,

- d'assurer un "alignement architectural" des constructions, en cas de densification afin de disposer d'un alignement bâti de qualité le long des axes de circulation,
- d'obtenir une mixité dans les typologies d'habitat en favorisant clairement l'habitat collectif et intermédiaire sur un site qui permet d'absorber facilement des constructions importantes du fait des constructions voisines aux gabarit déjà imposants.

Le site (8), à Dingsheim est localisé en intramuros, en limite Sud-Ouest du noyau historique. Il s'agit d'une très grande propriété, de plus de 73 ares, faiblement bâtie (l'emprise au sol des constructions est d'environ 10%) et dont la mutation urbaine est très probable dans les 5 à 10 prochaines années. A ce titre, la commune a souhaité anticiper cette densification en s'assurant un bouclage de voirie entre la rue Haute à l'Est et la rue de Stutzheim au Sud, seul moyen d'éviter de saturer la rue Haute et la rue de la Chaîne tout en améliorant le maillage viaire du village. De plus, l'absence de réseau d'assainissement en partie basse (au Nord du site), sans réelle possibilité de branchements gravitaires, oblige de réaliser les branchements sur les réseaux existants de la rue de Stutzheim. Étant donnée la très forte pression immobilière sur le secteur, sachant que certaines opérations immobilières ont généré des densités proches de 100 logts/ha, la commune a souhaité limiter la densité à 35 logts/ha, entre autre pour éviter l'engorgement des rues limitrophes.

Toutefois la commune souhaite obtenir une mixité dans les typologies d'habitat en autorisant l'habitat collectif et intermédiaire sur ce site proche de la mairie.

IX.2 - 4 Les secteurs en densification en intramuros ou en cœur d'îlots

Présentation des secteurs :

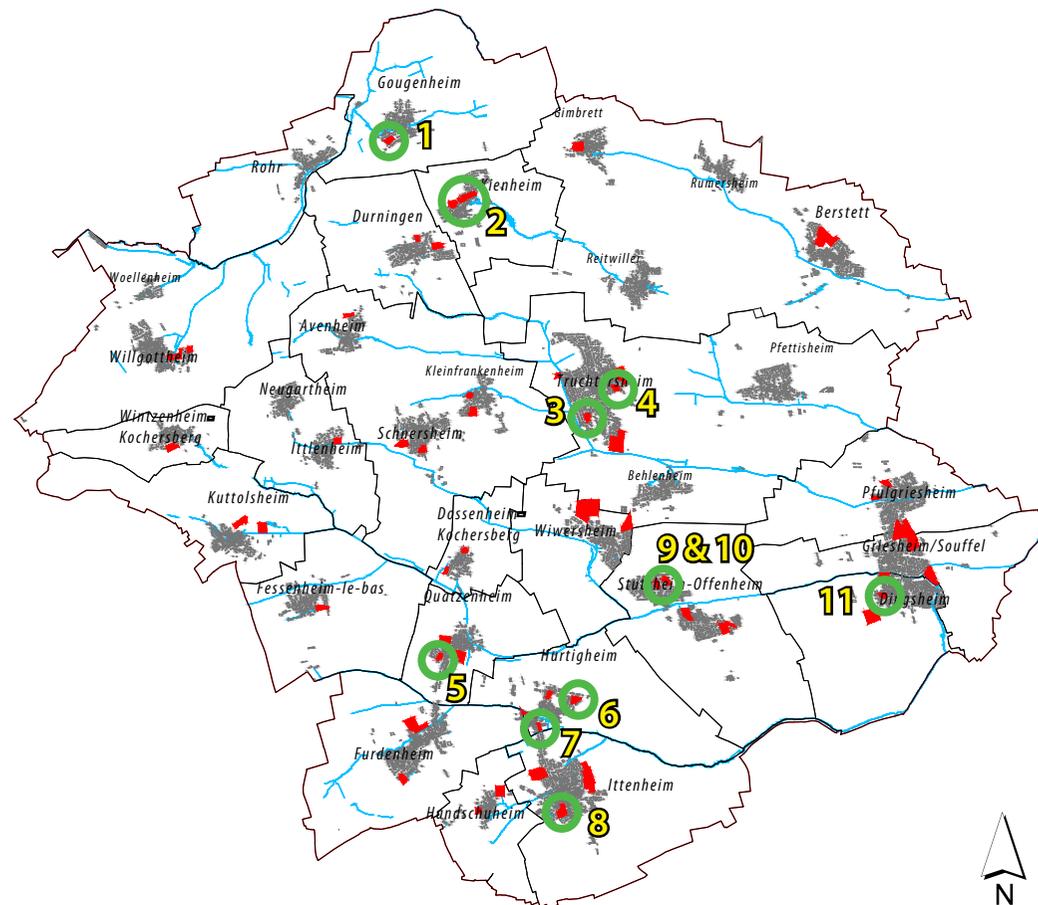
Le PLUi de la CCKA compte 11 secteurs qui peuvent entrer dans la catégorie des sites en densification intramuros :

- 1 secteur à Gougenheim (1),
- 1 secteur à Kienheim (2),
- 2 secteur à Truchtersheim (3) et (4),
- 1 secteur à Quatzenheim (5),
- 2 secteurs à Hurtigheim (6) et (7),
- 1 secteur à Ittenheim (8),
- 2 secteurs à Stutzheim-Offenheim (9) et (10),
- 1 secteur à Dingsheim (11).

Les sites en intramuros permettent de favoriser une densification du tissu bâti des communes. Ils ont pour objectif de valoriser au mieux un potentiel foncier, qui, sans disposition particulière, serait certainement très peu optimisé. Pour ce faire, des dispositions spécifiques pour en assurer l'accès et la desserte sont prises, cumulant parfois emplacements réservés et dispositions de bouclage via un schéma de principe dans les OAP. Ces sites ont pour caractéristiques de ne pas être bâtis à ce jour et de permettre relativement facilement un aménagement sur des surfaces cohérentes.

Le site (1) à **Gougenheim** permettra de densifier un vaste cœur d'îlot entre la rue de Mittelhausen et la rue des Tilleuls. A l'échelle de la commune, ce site représente un projet d'urbanisation de grande envergure dans le tissu urbain de Gougenheim. Le choix est une urbanisation d'ensemble du site et d'une utilisation rationnelle du foncier pour éviter tout risque d'un aménagement "a minima".

Localisation des 11 sites de "densification intramuros"



L'objectif à terme est de disposer d'un quartier dense, connecté au "coeur de village" et à ses équipements via un cheminement doux à l'Est et un bouclage sur la rue des Tilleuls. Un des enjeux est également de permettre la création d'un espace vert central en lieu et place du verger actuel, l'objectif étant d'intégrer ces arbres dans l'aménagement futur. La commune de Gougenheim souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées aujourd'hui, de l'ordre de 20 logements/ha. L'objectif est de créer davantage de logements intermédiaires pour permettre un parcours résidentiel plus complet dans le village.

Le site (2) à Kienheim doit permettre de densifier un coeur d'îlot entre le chemin des Violettes et la rue Principale. Étant relativement allongé, il recouvre une très grande diversité de propriétés foncières. De fait, le caractère opérationnel du site n'est pas évident et nécessite de prévoir un phasage de l'ensemble. L'aménagement du site doit permettre d'améliorer à terme le maillage de voirie routière, en créant une route supplémentaire ce qui facilitera les déplacements pour tous les usagers et plus particulièrement les piétons et cycles. Idéalement il devrait également permettre des liaisons entre le chemin des Violettes et la rue Principale.

L'objectif à terme est de disposer d'un quartier relativement dense, qui fasse le lien entre le vieux village et le lotissement Nord. Un autre enjeu est d'intégrer certains espaces arborés dans l'aménagement futur. La commune souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées, de l'ordre 20 logements/ha. L'objectif est de créer davantage de logements intermédiaires, voire collectifs, pour permettre un parcours résidentiel plus complet dans le village.

Le site (3) à Truchtersheim est voué à l'urbanisation d'un espace non bâti dans le village à proximité immédiate de la zone d'équipements (médiathèque, collège, terrains de foot, etc.). En plus de permettre une densification du tissu urbain de la commune dans ce secteur stratégique, l'aménagement futur doit permettre de relier la rue du Souvenir et la rue des Peupliers, ce qui améliorera le maillage de la voirie routière.

Le site (4) à Truchtersheim correspond à des terrains occupés par quelques boisements, potagers et prés de particuliers. Il correspond à un espace pris entre des arrières d'habitation au Nord et à l'Ouest et un pépiniériste à l'Est. L'aménagement de ces terrains permettra de densifier un espace non bâti dans le village et de réaliser une nouvelle voie routière qui améliorera la desserte locale et notamment celle de la pépinière. Le site présentant quelques beaux arbres, il est souhaité qu'ils soient intégrés à l'aménagement futur, sous forme d'espace vert public ou autre. Une densité moyenne de l'ordre de 25 logts/ha permettra de faciliter l'intégration de l'opération nouvelle dans le tissu urbain peu dense environnant.

L'objectif pour Truchtersheim est d'améliorer son maillage viaire et de valoriser son potentiel foncier en poursuivant la diversification urbaine en cours. L'objectif est de proposer une offre de logements avec davantage de logements intermédiaires et collectifs, pour permettre d'améliorer le parcours résidentiel des habitants du village.

Le site (5) à Quatzenheim : l'aménagement de ce site, qui ne compte aucune élément naturel remarquable, doit permettre de relier directement la rue des Coquelicots et la rue de Marlenheim. Il doit améliorer le maillage de voirie routière et mieux raccrocher le lotissement Ouest au reste de la commune. L'objectif est de valoriser

le potentiel foncier et de diversifier encore plus l'offre de logements en créant davantage de logements intermédiaires, voire collectifs, pour permettre un parcours résidentiel plus complet dans le village.

Le site (6) à Hurtigheim correspond à un pré situé le long de la rue des Forgerons (RD222) en entrée Sud. Le site étant directement raccordable aux réseaux situés le long de la RD222, la commune a souhaité s'assurer de la réalisation d'un véritable front bâti le long de la rue afin de former un alignement architectural cohérent et éviter tout raccordement direct entre la rue de l'École et la RD222, dans la partie Nord du site. En effet, une liaison directe pourrait entraîner une augmentation de la vitesse des véhicules à proximité de l'école du village ce qui n'est absolument pas souhaitable. Par contre, une liaison douce est fortement encouragée.

L'objectif de l'OAP est de garantir une bonne intégration des constructions afin de donner un caractère plus urbain à la RD222, qui est l'une des principales artères du village.

Le second site de Hurtigheim (7) doit permettre de "finaliser" l'urbanisation entamée avec le précédent lotissement, réalisé en limite Ouest. Ainsi l'urbanisation de ces parcelles agricoles dans le village complètera le triangle restant à l'intersection de la route des Romains (RD228) et de la rue Principale (RD341). Une voie en attente, dans le lotissement voisin (rue des Vignes) est prévue pour réaliser un bouclage sur la rue Principale. L'urbanisation de ce site doit permettre de densifier un espace non bâti dans le village et d'aménager la route des Romains au Nord. L'aménagement consistera à relier la rue des Vignes et la rue Principale par un second accès, ce qui doit améliorer le maillage de voirie routière. Précisons que le site fait l'objet d'une utilisation agricole et est occupé par un champ cultivé. Le but pour la commune est de terminer une urbanisation en cours et de valoriser son potentiel foncier.

L'objectif commun des 2 sites est de valoriser le potentiel foncier et de diversifier l'offre en logements en créant davantage de logements intermédiaires, voire collectifs, pour permettre un parcours résidentiel plus complet dans le village.

Le site (8) à Ittenheim a été retenu afin d'urbaniser un coeur d'îlot situé entre la route de Paris et le chemin de Molsheim. Étant relativement "compact" et ne concernant que quelques propriétaires fonciers, ce site doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble afin de s'assurer que les objectifs d'aménagement soient bien pris en compte. Afin de ne pas ajouter encore du trafic sur la RD1004 (route de Paris), aucun accès hormis piéton ou cycle n'est admis. Par contre, le site doit permettre d'améliorer le maillage de voirie routière et idéalement il devrait également permettre des liaisons vers la rue du Chalet au Nord. Sans être obligatoires, ce qui pourrait bloquer toute urbanisation du site, ces accès sont fortement encouragés.

L'objectif à terme est de disposer d'un quartier dense, qui fasse le lien entre le vieux village au Nord et le lotissement Sud et qui puisse optimiser un foncier intramuros qui se raréfie à Ittenheim. La commune souhaite diversifier son offre en logements et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées actuellement, de l'ordre 25 logements/ha avec pour objectif de créer davantage de logements intermédiaires et collectifs, pour permettre un parcours résidentiel plus complet dans le village.

Le site (9) à Stutzheim-Offenheim doit permettre d'occuper un espace non bâti dans la partie Nord d'Offenheim. L'aménagement futur consistera à relier la rue des Amandiers et la route de Behlenheim, ce qui améliorera le maillage de voirie routière. Précisons que le site fait l'objet d'une utilisation agricole et est occupé actuellement par un champ cultivé.

A l'image du site (9), **le site (10) à Stutzheim-Offenheim** doit également contribuer à densifier un espace non bâti dans la partie Nord d'Offenheim. Ce site fait également l'objet d'une utilisation agricole et est occupé par un champ cultivé. Le projet futur doit permettre de relier la rue des Églantiers et la route de Pfulgriesheim, ce qui améliorera le maillage de la voirie routière.

L'objectif pour la commune, sur ces 2 sites, est de valoriser son potentiel foncier et de diversifier encore plus son offre de logements en créant davantage de logements intermédiaires et collectifs, pour permettre d'améliorer le parcours résidentiel.

Le site (11) à Dingsheim est retenu dans le but de réaliser un aménagement d'ensemble sur du foncier communal (terrain de football). Il doit permettre de densifier la zone urbanisée en exploitant la seule emprise communale d'envergure restante dans le village, et ce à proximité immédiate du groupe scolaire et du centre culturel de la Souffel.

L'urbanisation de cet espace doit être l'occasion, entre autre, de :

- créer un nouveau quartier et aménager un espace collectif qui mette en valeur la *Souffel* et sa ripisylve,
- créer une aire de jeux qui profitera à l'ensemble du village,
- améliorer les capacités de stationnement à proximité du groupe scolaire, afin de désengorger la rue du Stade aux heures de pointe.

Le caractère opérationnel du site est toutefois conditionné au déménagement des équipements du club de foot actuel sur le site prévu à cet effet en entrée Sud du village.

L'objectif à terme est de disposer d'un quartier dense, qui améliore le lien entre la commune de Dingsheim et la commune de Griesheim-sur-Souffel. La commune souhaite diversifier son offre de logements et créer davantage de logements intermédiaires, voire collectifs, pour permettre un parcours résidentiel plus complet.

IX.2 - 5 Les secteurs à vocation d'équipements

Présentation des secteurs :

Le PLUi de la CCKA compte 2 secteurs qui peuvent entrer dans la catégorie des sites destinés à accueillir des programmes d'équipements publics :

- 1 secteur à Dingsheim (1),
- 1 secteur à Schnersheim (2).

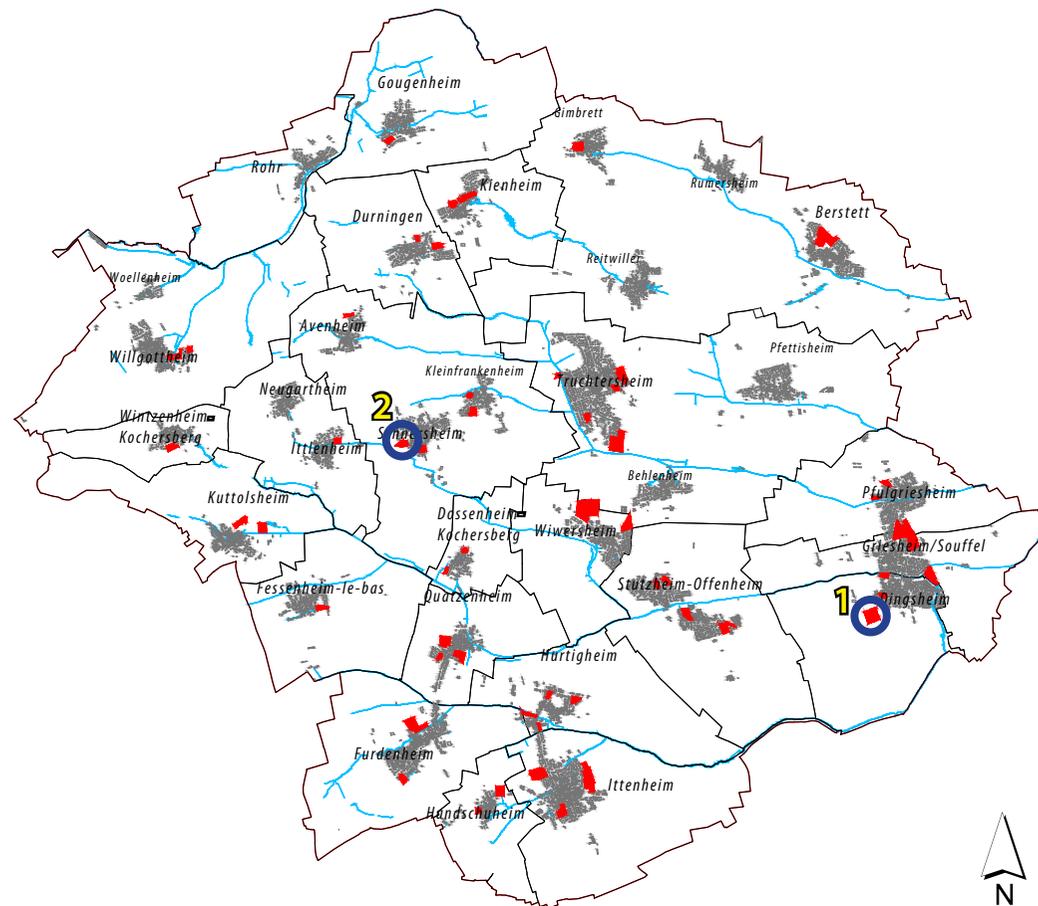
Les sites à vocation d'équipements répondent à un besoin en équipement public destiné à améliorer l'offre de service générale du territoire. Ils ont pour objectif d'améliorer le fonctionnement urbain des communes et dans la majeure partie des cas, de faciliter le trafic routier dans les villages.

Les sites retenus ne sont pas bâtis à ce jour et leur aménagement, sur des espaces localisés en entrée de villages, est aisé et pertinent.

Le site (1) à Dingsheim doit permettre à la commune de déplacer ses équipements sportifs, en aménageant un stade de foot en remplacement de l'ancien stade (voir site n°11 des secteurs intramuros), attendant à l'emplacement du futur cimetière de la commune.

En effet, le cimetière actuel étant saturé et n'ayant plus de possibilité d'extension, il est envisagé de le relocaliser en entrée Sud, à proximité du calvaire existant. Dans le même esprit, le stade de foot actuel, qui ne répond plus aux normes en vigueur et pose des problèmes d'accessibilité et de stationnement lors d'événements sportifs, doit être délocalisé.

Localisation des 2 sites à "vocation d'équipements"



Le site d'accueil prévu à cet effet permet à Dingsheim de disposer d'équipements sportifs et d'un cimetière qui soient accessibles, sans générer un congestionnement du village.

De plus, pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère du projet, le traitement des franges Est et Sud est imposé, notamment pour s'assurer d'une bonne prise en compte des sensibilités visuelles du site, notamment depuis la RD166.

Le site (2) à Schnersheim doit permettre de répondre à un double programme : de logements d'une part et d'équipement publics d'autre part.

En effet, l'aménagement du site, **dans sa partie Est**, doit permettre de densifier un espace non bâti dans le village à proximité immédiate de la zone d'équipements (école, terrains de foot, city-stade). Le projet permettra de relier la route d'Ittlenheim et la rue du Lavoir, ce qui doit améliorer le maillage de voirie routière. L'objectif pour la commune est de raccrocher le dernier lotissement réalisé en limite Sud aux équipements scolaires du village. Il s'agit également de faciliter les déplacements vers le *Plaetzerbach* au Sud et d'améliorer les réseaux de liaisons douces.

Dans la partie Ouest, la commune souhaite agrandir de manière significative l'aire de stationnement actuelle autour de l'école, car la situation actuelle n'est pas satisfaisante, voire dangereuse au regard du comportement de certains parents d'élèves...

De plus, il n'est pas exclu que ce site puisse accueillir à terme un équipement de type "périscolaire".

Pour améliorer le maillage écologique du territoire, un aménagement de type "coulée verte" est prévu dans le sens Nord-Sud, en direction du *Plaetzerbach*.

Au final, la commune souhaite améliorer sa zone d'équipements actuelle et étoffer son offre d'accueil des jeunes ménages pour rajeunir la population du village. Diversifier son offre de logements en créant davantage de logements intermédiaires, voire collectifs, lui permet ainsi d'améliorer le parcours résidentiel du village.

IX.2 - 6 Les secteurs à vocation d'activités

Présentation des secteurs :

Le PLUi de la CCKA compte 3 secteurs qui peuvent entrer dans la catégorie des sites destinés à accueillir des programmes d'activités :

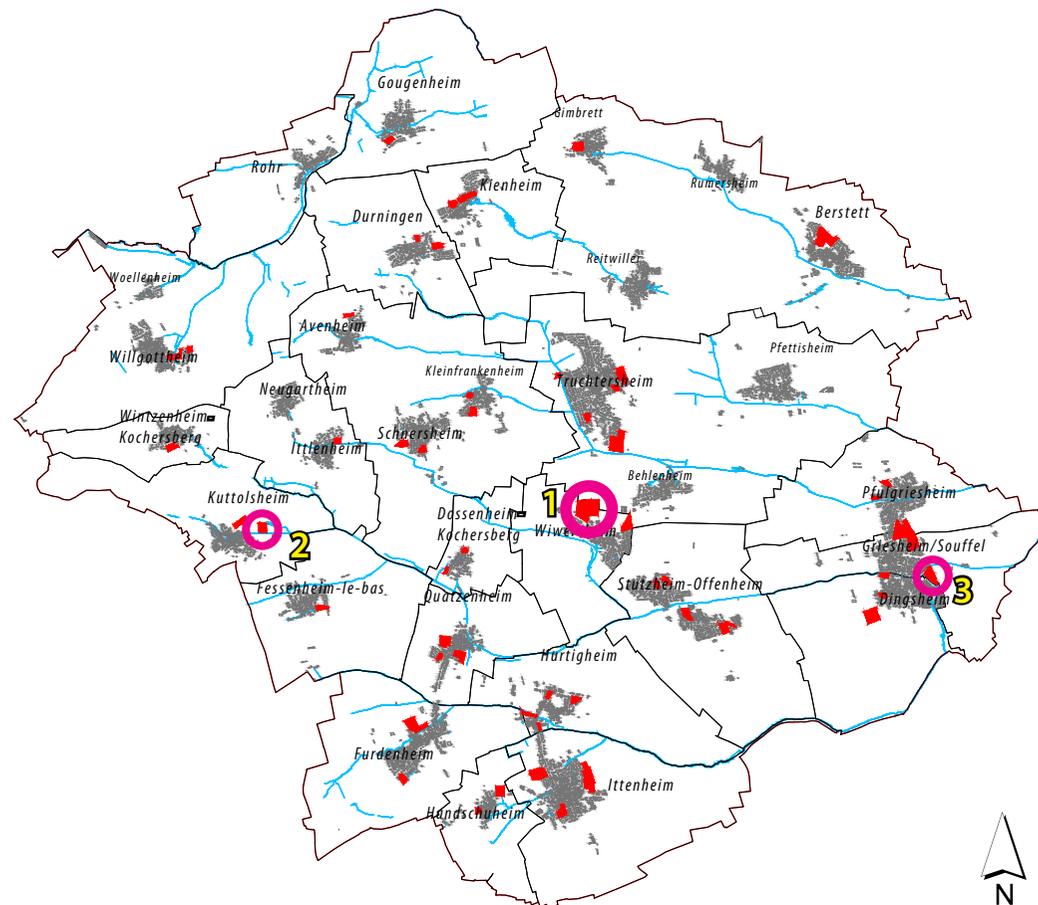
- 1 secteur à Wiwersheim (1),
- 1 secteur à Kuttolsheim (2),
- 1 secteur à Griesheim-sur-Souffel (3).

Dans la CCKA, les sites destinés à accueillir, de manière spécifique de l'activité ont pour objectif de développer l'économie du territoire. Il s'agit de ne pas accentuer l'aspect de "territoire dortoir" de l'Eurométropole de Strasbourg -EMS- qui est attaché au Kochersberg.

Créer de l'emploi localement permet potentiellement de réduire les déplacements domicile-travail et la pollution liée aux déplacements automobiles. Les trois secteurs à urbaniser à vocation d'activités (1AUX) du Kochersberg et l'Ackerland jouent des rôles différents :

- le site de Wiwersheim doit accueillir le développement de la grande zone d'activités à vocation intercommunale du territoire,
- le site de Kuttolsheim, doit permettre à une entreprise locale d'agrandir son site et éviter une délocalisation,
- le site de Griesheim-Sur-Souffel doit permettre, à l'échelle des 3 communes du SIVOM de la Souffel (avec Pfulgriesheim et Dingsheim), aux entreprises locales qui le souhaitent de pouvoir se relocaliser en-dehors des centres-villages dans un espace dédié aux entreprises.

Localisation des 3 sites à "vocation d'activités"



Le site (1) à Wiwersheim est situé en entrée Ouest de la commune, au Nord de la RD41. Cette zone d'activité est portée par l'intercommunalité du Kochersberg et de l'Ackerland. Située dans le prolongement de la ZA existante, mais également d'un quartier d'habitat récent le long de la RD30 vers Truchtersheim, des espaces "tampons" y sont envisagés pour assurer une transition entre habitat et activité. De plus, des espaces paysagers en lisière Est et Ouest sont prévus pour assurer une transition entre espace agricole et ZA, mais également pour assurer un rôle de "filtre" lors de l'épandage de produits phytosanitaires dans les champs et pour améliorer la biodiversité locale. Ce type de dispositif n'est pas envisagé en lisière Nord, car une extension, à plus long terme de la zone est souhaitée. De plus, au Nord-Ouest de la zone, un projet visant à l'amélioration des déplacements routiers est prévu. L'objectif est de proposer, à terme, une plate-forme intermodale et de faciliter le covoiturage. Il est également envisagé de développer les transports en commun entre l'Eurométropole et le Kochersberg et de réduire l'usage de la voiture individuelle. Ce site est un pilier important de la croissance économique du territoire.

Le secteur (2) de Kuttolsheim est situé au Nord-Est du village au Nord de la *Souffel*. Ce secteur est destiné au développement d'une entreprise locale de part et d'autre de son site actuel. L'OAP, relativement simple, consiste à maintenir le seul accès existant en imposant un traitement des lisières périphériques de la zone. En effet, en partie Nord la ripisylve existante doit être maintenue, alors qu'à l'Est et l'Ouest un espace paysager, de type haie anti-dérive doit être mis en place. L'objectif est d'assurer un rôle de "filtre" lors de l'épandage de produits phytosanitaires dans les champs, d'améliorer la biodiversité locale et de créer un espace de transition paysager entre la zone et les champs, aujourd'hui totalement absent.

Le secteur (3) de Griesheim-sur-Souffel est situé à l'Est du village entre la RD31 et le *Musaubach*. Ce site est destiné à accueillir des activités locales, à l'échelle des 3 communes du SIVOM de la Souffel (avec Pfulgriesheim et Dingsheim). Il s'agit d'entreprises qui souhaitent quitter leurs sites sans se délocaliser sur d'autres communes. En effet, certaines entreprises sur le SIVOM (menuiserie) ont fait part de leur souhait de pouvoir déplacer leur activités qui génèrent malheureusement des conflits de voisinage sur leurs sites actuels. Le site choisi permet d'offrir une visibilité commerciale aux entreprises, le long de la RD31, une bonne accessibilité à la RD et un cadre de travail agréable.

Pour garantir une bonne intégration de l'environnement dans le projet, un espace paysager d'au moins 10 mètres de largeur est à réaliser le long de la *Souffel*. Il permet le maintien et le renforcement de la ripisylve le long du *Musaubach*. L'objectif de la zone est de développer l'économie locale sur l'ensemble urbanisé le plus peuplé du territoire, à proximité immédiate de l'EMS.

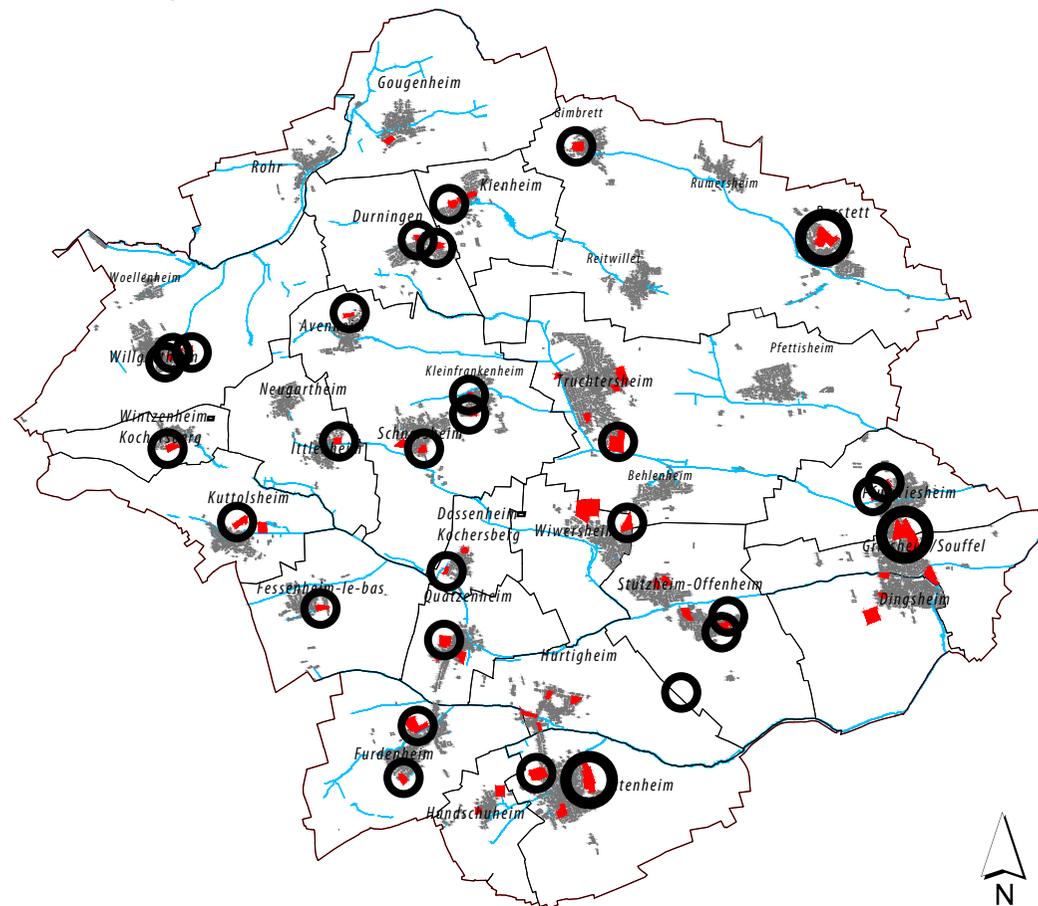
IX.2 - 7 Les autres secteurs à vocation d'habitat en extension urbaine

Présentation des secteurs :

Hormis les secteurs plus particuliers, détaillés dans les chapitres précédents, le PLUi de la CCKA compte un ensemble de sites identifiés pour accueillir de nouveaux quartiers de villages. Ces sites, en extension urbaine sur du foncier ayant une vocation majoritairement agricole, sont dimensionnés, à l'échelle du territoire pour correspondre aux besoins recensés et pour assurer une croissance démographique comparable à celles des dernières années. Toutefois, le territoire se fixe pour objectif de "faire autant avec moins", dans le sens où la moitié de son besoin en logements trouvera sa place dans les espaces déjà urbanisés des villages.

Ainsi l'ensemble des sites retenus, issus d'un compromis intercommunal, limitent à moins de 70 hectares la consommation foncière à vocation d'habitat. Les "densités cibles" sont établies en fonction de la place de la commune dans l'armature urbaine, fixée au PADD. Concernant le bourg centre de Truchtersheim, cette densité est modulée pour chaque site, étant entendu qu'il n'est pas toujours opportun de "systématiser" une densité qui n'aurait pas de sens urbain. Il est plus pertinent de l'adapter en fonction de la localisation de l'aménagement. Aussi, pour le village de Truchtersheim il convient d'appliquer le principe d'une densité moyenne de 30 logts/ha à l'échelle de l'agglomération. Aujourd'hui les densités pratiquées dans le village dépassent par endroit les 50 logts/ha. Il est évident que de telles densités ne sont pas acceptables sur tous les sites de développement. Les autres villages de la commune nouvelle de Truchtersheim, Pfettisheim et Behlenheim, pour des raisons typomorphologiques évidentes sont assimilés à l'échelon "village".

Localisation des sites à "vocation d'habitat" en extension sur des espaces agricoles



Pour les secteurs en extension, et en considérant qui constitueront une nouvelle limite entre espace urbanisé et espace agricole et naturel, les OAP fixent les objectifs suivants :

- préserver des espaces non bâtis en protégeant, s'il y a lieu, les espaces verts existants,
- améliorer à terme le maillage de voirie routière afin de faciliter les déplacements pour tous les usagers et plus particulièrement les piétons et cycles,
- obtenir une mixité dans les typologies d'habitat en favorisant l'habitat intermédiaire et collectif,
- cibler des densités nettement supérieures aux moyennes villageoises,
- aménager un espace collectif qui puisse mettre en valeur les corridors écologiques existants et les renforcer, si possible,
- éviter les zones à risque (pollutions, inondation, coulées de boues, etc.) ou prévoir des mesures d'évitement ou de compensation,
- créer des aires de jeux qui profiteront, si possible, à l'ensemble du village,
- améliorer les capacités de stationnement à proximité des lieux d'attractivité et éviter un engorgement des rues par des poches de stationnement,
- assurer une transition paysagère avec l'espace agricole ou naturel par la mise en place d'espaces paysagers assurant également un rôle de "filtre" (haies anti-dérives) lors de l'épandage de produits phytosanitaires dans les champs,
- améliorer la biodiversité locale par des espaces verts plantés de qualité en privilégiant les essences végétales locales.

Les dispositions prises visent à réaliser des quartiers de qualité, s'intégrant de la manière la plus harmonieuse possible aux villages du territoire, pour proposer aux futurs résidents un cadre de vie de qualité.

Ainsi, l'ensemble de ces mesures, décrites dans chaque OAP, visent à améliorer le cadre de vie du territoire du Kocherberge et de l'Ackerland et à renforcer le maillage écologique qui reste essentiellement tourné vers l'agriculture céréalière.

IX. 3 Exposés des motifs des règles graphiques

IX.3 - 1 La délimitation des grandes catégories de zones : Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles

Les orientations générales du PADD, expliquées dans un chapitre précédent, sont pour la plupart traduites et mises en oeuvre dans les pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation) et développées dans le présent chapitre et suivants.

Les explications des choix du "zonage" et des règles découlent directement des orientations du PADD, qui constitue la "colonne vertébrale" du Plan Local d'Urbanisme intercommunal -PLUi-. Ainsi, certaines explications données précédemment ne sont plus reprises ici.

Le volet réglementaire du PLU se compose :

- **du règlement graphique** (plans à l'échelle 5000^e et 2000^e) qui découpe le territoire de toutes les communes en "zones" ou "secteurs", à l'intérieur desquels les constructions sont soumises aux mêmes règles,
- **du règlement écrit**, qui précise pour chaque zone quelles sont les constructions autorisées ou interdites, et définit leurs conditions d'implantation (hauteur, recul par rapport à la rue, etc.).

Le PLU comporte **quatre types de zones** :

- les **zones urbaines**, dites "**zones U**" : ce sont les secteurs déjà urbanisés ;
- les **zones à urbaniser**, dites "**zones AU**" : ce sont des zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- les **zones agricoles**, dites "**zones A**" : il s'agit des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (anciennes zones "NC" des POS);

- les **zones naturelles**, dites "**zones N**" : ce sont les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, etc.

La répartition de ces quatre grands types de zones ressort des enjeux issus du diagnostic et de la prise en compte d'éléments supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg. Le SCoTERS fixe les orientations d'aménagement et de développement du territoire, qui ont inspiré pour partie les principes du PADD et donc du "zonage" du PLUi.

Les enveloppes "bâties" des communes du Kochersberg et de l'Ackerland sont des espaces urbains majeurs (zones U). Le processus d'urbanisation qui s'y déroule (la densification) limite fortement l'étalement urbain périphérique (circonscrit dans les zones de développement futur "AU"), en offrant des possibilités de renouvellement urbain par une augmentation des "droits à construire".

Si l'identification des différents secteurs urbains s'appuie essentiellement sur des critères morphologiques ou sur l'utilisation actuelle des sols, la délimitation des zones "U" vise à intégrer et pérenniser les composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines. A l'exception des secteurs d'activités économiques ou d'équipements "extra-ordinaires", les zones "UA" et "UB" du PLUi apparaissent comme "mixtes". Grâce à cette ouverture, la zone urbaine devient l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une diversification économique, commerciale ou encore culturelle.

Cette multifonctionnalité affirmée de l'espace urbain s'inscrit aussi dans un contexte de préservation du cadre de vie et des ressources naturelles du territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Les espaces naturels identifiés dans le PLUi illustrent la prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : espaces verts, paysages, écosystèmes, éléments patrimoniaux, corridors écologiques, etc.

L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par un espace naturel constitué notamment de terres affectées aux activités agricoles et aux continuités écologiques. Ces espaces naturels sont préservés via les zones agricoles "A" et naturelles "N".

La délimitation des "secteurs" de zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique. Si l'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines actuelles, le découpage des zones s'appuie non seulement sur les fonctions existantes mais également, dans certains cas, sur des évolutions urbaines futures souhaitées dans certains quartiers. Ainsi le PLUi se veut un véritable outil de développement urbain prospectif afin d'orienter et d'encadrer le devenir des localités du territoire.

Si les communes et villages associés du Kochersberg et de l'Ackerland disposent à proprement parler toutes de "centres historiques", les délimitations des zones urbaines "U" s'appuient essentiellement sur la volonté de donner des "droits à construire" identiques dans des secteurs en vue de permettre une harmonisation des formes urbaines actuelles. Toutefois, afin de ne pas "homogénéiser" le territoire en niant certains particularismes communaux, le projet de territoire développe des outils règlementaires (écrits et graphiques) qui permettent de garantir la pérennité des spécificités villageoises. Ainsi chaque commune a pu, librement, fixer son niveau d'exigence en matière patrimoniale en fonction, non seulement de la situation actuelle, mais également de la volonté de perpétuer certaines valeurs dans l'avenir.

Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâtiment principal et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain ou l'espace public. L'enjeu est ici de permettre, à terme, une identification des tissus urbains sur la base d'une harmonisation possible des volumétries, des implantations, du rapport entre plein et vide, de la relation au voisinage et des fonctions urbaines présentes tels le commerce, les services, etc.

Les choix en matière de délimitation de zones sont issus d'un compromis entre formes urbaines et volontés politiques de gestion ou de transformation du tissu considéré pour faire évoluer chaque village dans le temps.

Un autre élément de délimitation du zonage est la reconnaissance, dans certains cas, de fonctions particulières : zone d'équipements publics, zone de loisirs, zone d'activités artisanales, industrielles ou commerciales. Cet état des lieux conduit à élaborer des zones "spécialisées", dédiées spécifiquement à un type de fonction, voire à une forme urbaine spécifique. Il s'agit, dans ce cas, d'identifier un secteur qui a, dans son ensemble, une vocation et une forme spécifique. En effet, une école isolée par exemple, dans le centre du village ou bien le bâtiment de la mairie ne nécessitera pas forcément un classement spécifique. Ce type de bâtiments aura parfaitement sa place dans la zone "urbaine mixte" dont fait partie l'immeuble.

A contrario, un centre scolaire, un collège, une salle polyvalente, des équipements sportifs et leurs annexes, etc. correspondent à des formes urbaines particulières, qui justifient alors la création de zones spécifiques. Celles-ci seront liées à la forme urbaine et/ou à une fonction, dont elles permettront la gestion, mais aussi la continuité de la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones "UE" d'équipements ou "UX" d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites, mais aussi par des règles plus souples afin d'encourager et de perpétuer une tradition de bâtiments "atypiques" et "remarquables".

Le découpage des zones, dans le Kochersberg et l'Ackerland, poursuit un objectif d'harmonisation des règles et de densification du bâti en augmentant les droits à construire. L'évolution urbaine doit aboutir, dans l'idéal, à plus d'homogénéité dans les gabarits du tissu urbain. L'objectif est de permettre d'assurer un découpage plus simple et plus "lisible" des zones, en évitant des disparités réglementaires qui ne sont pas ou plus opérationnelles, tout en étant le reflet de la politique intercommunale de développement du territoire.

Ainsi, les règles écrites et les règles graphiques constituent un ensemble inséparable, au service d'une politique d'urbanisme efficace.

Le zonage distingue les ensembles urbains les uns des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en oeuvre des règles en limitant les cas particuliers. Si les spécificités communales sont préservées, celles-ci sont identifiées au niveau du règlement écrit, qui précise les dispositions particulières à une commune ou un groupement de communes.

Le règlement graphique se veut également l'expression du PADD et l'affirmation de la volonté politique de l'intercommunalité de trouver des équilibres entre développement territorial et équilibres communaux. La lecture du règlement graphique doit permettre de clarifier le message sur les enjeux d'urbanisme adressé à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement.

IX.3 - 2 Contenu des zones : les zones urbaines "U"

Les zones "U" rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Suivant les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme "les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Au-delà de cette approche globale et théorique, le territoire urbanisé de la commune se décline en quatre zones urbaines. Ces zones se différencient au regard de leurs fonctions et de leur évolution possible :

- la zone **UA** correspond aux zones urbanisées "historiques" mixtes (habitat, activité, bureau, etc.) avec une dominante de l'habitat ;
- la zone **UB** est une zone aujourd'hui résidentielle de type pavillonnaire avec une très forte prédominance de l'habitat individuel ;
- la zone **UE** est une zone urbaine spécialisée réservée au développement des équipements, des loisirs touristiques, sportifs, etc.
- la zone **UX** regroupe les espaces à vocation économique ;
- la zone **Uj** qui regroupe des espaces de jardins ou des arrières de parcelles libres de constructions ou faiblement bâties.

Ces zones se caractérisent par une mixité des fonctions, où habitat, équipement, activités (agricole, commerciale, artisanales, etc.) se côtoient traditionnellement. L'enjeu consiste à maintenir une diversité des usages et des pratiques (équipements, commerces, services, diversités résidentielles, emplois,...).

La zone UA

Caractéristiques et délimitation de la zone :

La zone **UA** recouvre les zones urbanisées des communes du Kochersberg et de l'Ackerland, regroupant principalement le tissu urbain le plus dense (au moins en terme de constructions), les bâtiments les plus anciens et notamment les corps de fermes alsaciennes des villages.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et services, de l'artisanat ou d'activités agricoles. Toutes les occupations ou utilisations du sol de la zone doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UA comporte :

- un secteur **UAi** qui correspond à un secteur soumis à un risque inondation identifié ayant déjà été impacté.

La zone UA comprend les centres anciens des 33 villages (pour 23 communes) de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland qui sont tous reconnus comme présentant un intérêt patrimonial.

Des dispositions spécifiques sont mises en œuvre afin de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristique de ces quartiers. De plus, certaines communes ont mis en place des dispositions réglementaires spécifiques pour protéger leur patrimoine bâti ou culturel.

La zone UA du PLUi recouvre une très large majorité des éléments de patrimoine à protéger. On y retrouve la totalité des bâtiments d'habitation traditionnels alsaciens à pan de bois (colombages) ou leurs

dépendances, mais aussi des murs en grès des Vosges (Schnersheim, Stutzheim-Offenheim), façades, porches d'accès aux cours de fermes anciennes, fontaines, puits, lavoirs, édifices militaires, etc.

Dans la CCKA, la zone urbaine "UA" du PLUi intègre globalement les anciennes zones "UA", "UAa" et "UAI" des POS ou PLU. Il est cependant à noter que, dans certains cas, des parties de zone UA des documents d'urbanisme anciens sont devenues des zones "UE" dans le PLUi. Les dispositions relatives au risque inondation sont intégrées dans le règlement et renvoient à la cartographie des aléas annexée au PLU.

Hormis l'identification de secteurs d'équipements plus spécifiques, les contours de la zone UA ont globalement peu évolué. Dans certains cas, le contour de la zone UA a été redéfini plus précisément, afin de ne concerner que le tissu dense et ancien des villages. Ainsi le périmètre de la zone UA peut apparaître plus réduit que dans les documents d'urbanisme initiaux. C'est le cas, par exemple, pour les villages de Schnersheim, Kleinfrankenheim, Avenheim ou Gougenheim (PLU annulé). Dans ces cas, l'objectif était de ne pas disposer de règles qui n'étaient pas adaptées à la réalité du tissu urbain existant.

Généralement les zones "UA" localisées au niveau du tissu ancien des villages présentent un patrimoine architectural remarquable. Il n'y a pas de zone de ce type dans les quartiers périphériques qui ne correspondent généralement qu'à des extensions pavillonnaires récentes.

Le **secteur "UAI"** est localisé sur la commune de Rohr, au Nord-Ouest du territoire de la CCKA, le long du cours d'eau du *Rohrbach*. Ce secteur de zone UA est historiquement impacté par le risque inondation et à ce titre identifié dans le zonage car faisant l'objet de dispositions réglementaires particulières. En effet, du fait de la survenue d'inondation nous disposons d'une "cote des plus hautes eaux" (CPHE) qui permet une règle précise. C'est le seul cas dans le Kochersberg et l'Ackerland.

A noter que par souci de simplification des dispositions réglementaires, à l'exception du secteur UAI de Rohr, les anciennes distinctions entre secteur de zone UA ont été homogénéisées à l'échelle de chaque village. Ainsi certains secteurs "UA1", "UA2" ou autres, ont été fusionnés, car les différences réglementaires n'étaient pas suffisamment opérantes et pertinentes pour justifier leur maintien. C'est le cas par exemple dans le village de Pfettisheim.

Notons que si le plan de règlement est simplifié dans sa lecture, le règlement écrit (se référer au chapitre spécifique) introduit des différences réglementaires entre les communes pour tenir compte de certaines spécificités locales, et ce, toujours à l'échelle de la commune.

Par contre, l'enjeu reste de permettre la mutation de ces secteurs densément bâtis dans les années à venir. En effet, la typologie des constructions actuelles (corps de ferme et grandes dépendances agricoles) et le "cachet" des bâtiments anciens rendent ce secteur particulièrement attractif du point de vue des déplacements et des possibilités de création de logements atypiques (lofts, maison-patio, etc.). **A ce titre, il était souhaité qu'une densification mesurée et une harmonisation des constructions puissent être opérées, si les opportunités se présentent.**

La zone UA offre donc des possibilités de mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain ancien avec un potentiel de mutation important.

De plus, notons la volonté des communes de préserver des coeurs d'îlot de verdure dans les villages. A ce titre, une trame graphique identifie des secteurs d'**espace de jardins à préserver**, de type 1 ou 2, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UB

Caractéristiques et délimitation de la zone :

La zone UB correspond principalement aux extensions "récentes" des agglomérations du territoire, à caractère majoritairement résidentiel et réalisées principalement sous forme pavillonnaire.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs, les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB comprend :

- un secteur **UBa** et un sous-secteur **UBa1** correspondant à des îlots spécifiques au quartier "Le Corbusier" à Dingsheim,
- un secteur **UBb** correspondant à un quartier isolé et peu densément bâti à Handschuheim,
- un secteur **UBc** correspondant à la ferme "Quirin" à Stutzheim-Offenheim,
- un secteur **UBd** destiné à la création d'un hôtel à Truchtersheim.

La limite entre la zone "UB" et les zones agricoles ou naturelles, a été définie selon les principes suivants :

- dans certains cas la ligne de zonage suit la limite topographique du territoire, fossé, cours d'eaux, talus, etc.;
- une égalité de traitement en matière de construire, en l'absence de contraintes naturelles fortes. Il peut arriver, dans certains cas que le parcellaire soit le support d'une limite de zone, dans les cas où il ne génère pas de "déséquilibre" évident.

De plus, au même titre qu'en zone UA, certaines communes désireuses de préserver des îlots de verdure dans le village, ont identifié des secteurs d'**espace de jardins à préserver**, de type 1 ou 2, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces espaces identifiés au règlement graphique, correspondent à des zones végétalisées où la dominante végétale et la biodiversité doivent être préservées.

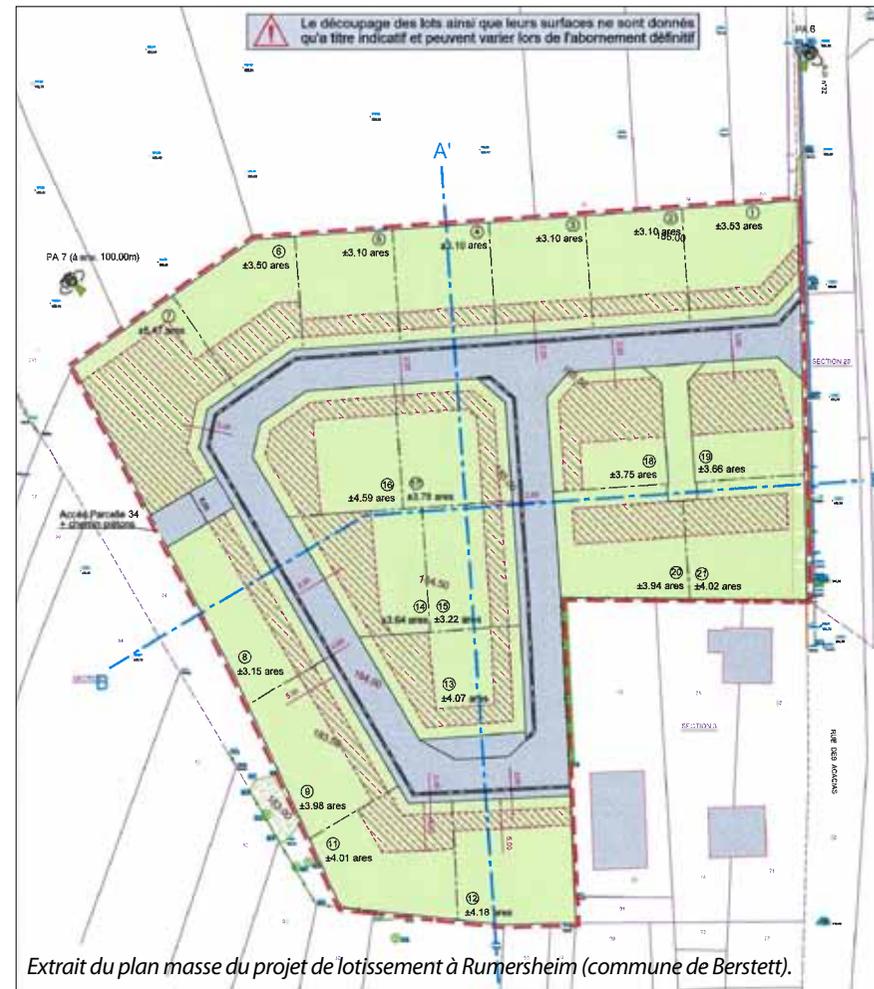
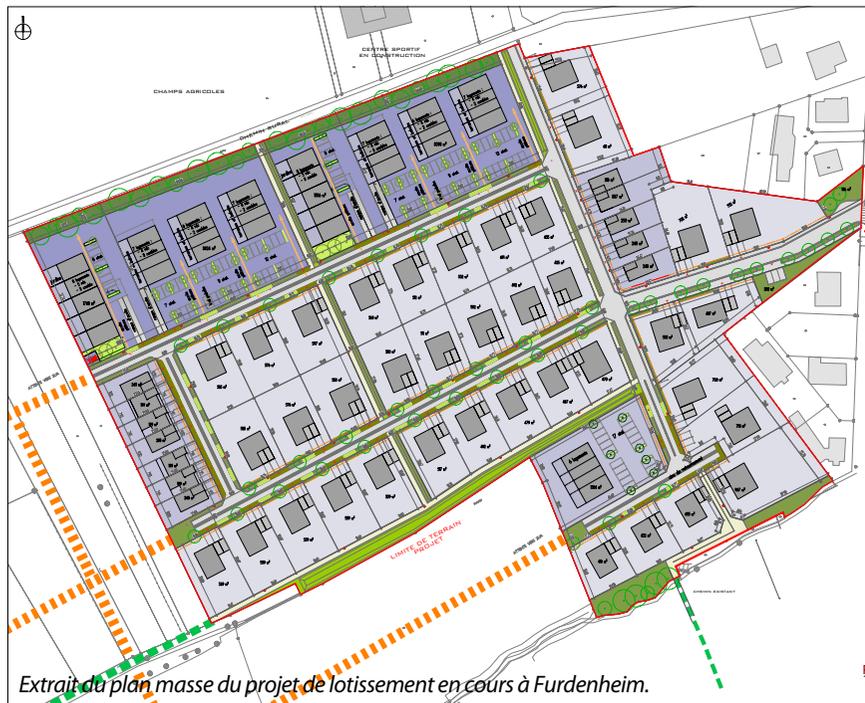
Les limites périphériques de la zone UB, restent basées sur celles des zones "UB" des POS et PLU précédents augmentées des zones "AU" ou "NA" urbanisées depuis. Les secteurs qui, par l'évolution urbaine des agglomérations, leur insertion dans le paysage, leurs conditions de desserte par les réseaux, ne nécessitaient pas de changements par rapport au POS ou PLU initiaux ont conservé leurs limites. Notons par exemple, que dans le cas des villages de Schnersheim, Kleinfrankenheim, Avenheim ou Gougenheim (PLU annulé) le périmètre de la zone UB a évolué, du fait de l'intégration d'ensembles bâtis anciennement classés "UA". Ce "basculement" a été opéré afin de mieux correspondre à la réalité de la typomorphologie du tissu urbain concerné.

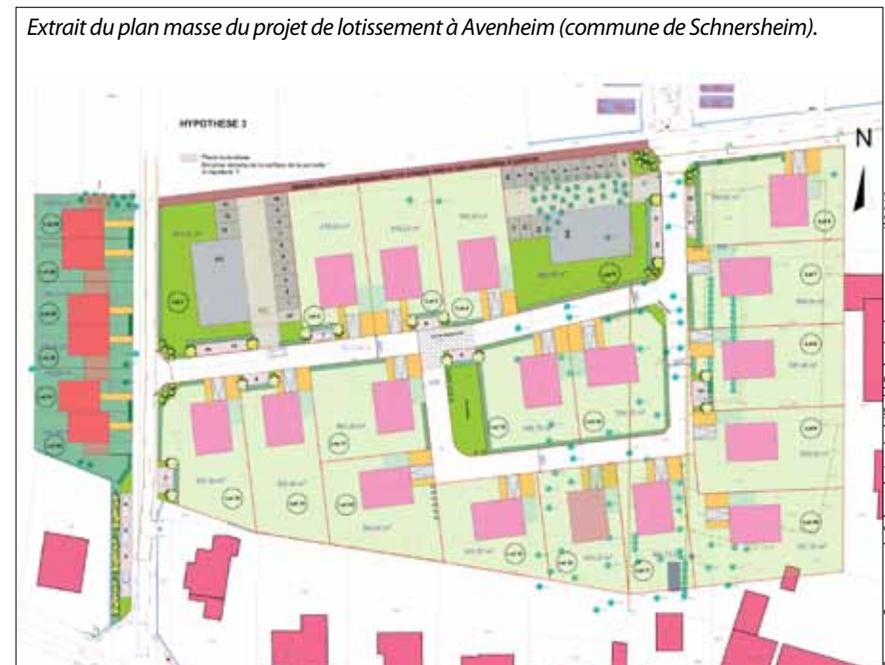
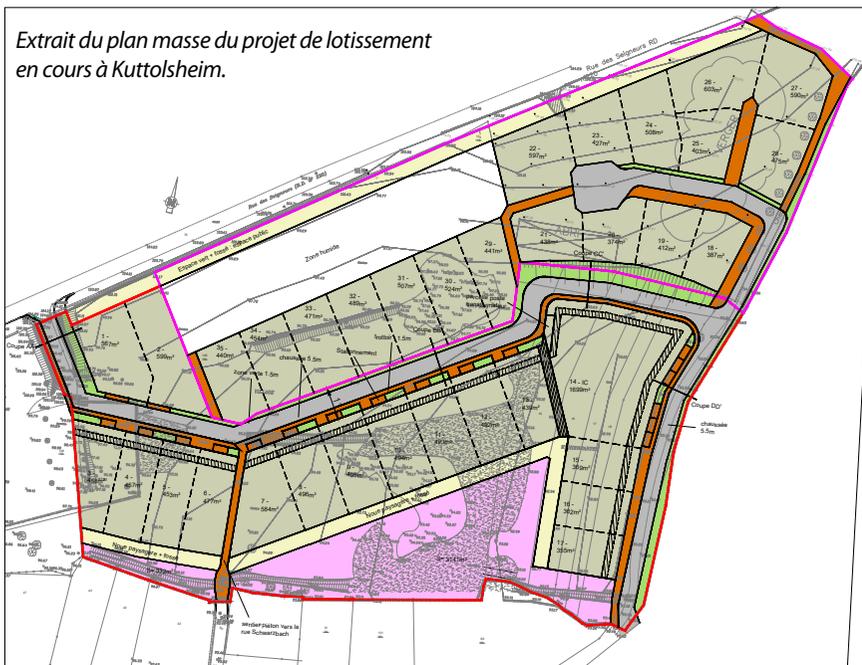
Notons également que de nombreux secteurs, initialement classés en zone à urbaniser "NA" des POS ou "AU" des PLU, ont été aménagés. De fait, ils sont aujourd'hui intégrés à la zone "UB" car ils correspondent d'un point de vue morphologique au tissu urbain caractéristique des zones UB.

On peut préciser que certains secteurs, non encore urbanisés à ce jour, mais dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées sont dès à présent classés en zone "UB" afin que le plan du règlement graphique ne soit pas obsolète dès son approbation. Notons que ce cas de figure concerne les communes de Berstett (village de Rumersheim), Schnersheim (village d'Avenheim), Willgottheim et Wiwersheim.

Précisons également que si ce classement vient réduire la part des zones à urbaniser "AU", ces surfaces ont été comptabilisées dans la consommation foncière "en extension" dès lors que les autorisations ont été délivrées après le débat du PADD, soit après le 21 décembre 2017. Ainsi, le classement de ces surfaces en zone "UB" n'a pas donné lieu à des surfaces à urbaniser "compensatrices" sur le territoire.

Extrait des aménagement en cours sur le territoire
(plans d'études, non contractuels)





Extrait du plan masse du projet de lotissement en cours à Willgottheim.



Source: Commune de Willgottheim, L.C.A. société d'Aménagement, janvier 2018.

Le secteur UBa à Dingsheim correspond à un lotissement spécifique et unique sur le territoire : le lotissement "le Parc", plus couramment appelé "Le Corbusier". Pour son intérêt historique et les caractéristiques particulières de son tissu bâti et de ses espaces verts, ce quartier de Dingsheim fait l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement. De plus, à l'intérieur du lotissement, certains "îlots" regroupent des constructions plus particulières dont la commune a souhaité préserver l'aspect (c.f. chapitre consacré au lotissement le parc). Ces îlots, sont identifiés par le **sous-secteur UBa1**. L'ensemble des règles, y compris graphiques, des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent contribuer à préserver ce quartier remarquable dans le temps.

Le secteur UBb quant à lui correspond à un quartier isolé, situé à l'Ouest du village Handschuheim, peu dense et non desservi par le réseau d'assainissement, initialement classé "NB" au POS. A ce titre, et au regard du caractère extrêmement boisé, où la prédominance du végétal est évidente, le secteur fait l'objet de dispositions spécifiques destinées à préserver ce quartier de la commune et d'éviter une densification qui pourrait s'avérer désastreuse en terme d'organisation urbaine et en l'absence d'un projet d'ensemble organisé. L'insuffisance des équipements en place ne permet pas une densification de ce secteur.

Le secteur UBc correspondant à la ferme dite "Quirin" à Stutzheim-Offenheim. Au même titre que l'église de Stutzheim, La ferme Quirin est visible depuis l'espace agricole en entrée Est du village. Historiquement, elle constituait la seule implantation à l'écart du tissu villageois. Ce corps de bâtiments, édifié à la fin du 19^e siècle par Michel Quirin, Maire et ancien député au Parlement allemand, constituait une ferme modèle consacrée à l'élevage et à la production laitière. Aujourd'hui cette construction reste encore relativement déconnectée du bourg et constitue un édifice singulier de la commune.

Concernant l'espace Quirin, les réflexions communales ont conduit à définir des principes de base pour préserver cet espace remarquable qui fait partie intégrante de l'histoire de la commune. Le patrimoine culturel et bâti de Stutzheim-Offenheim participe de l'attractivité du bourg et c'est à ce titre que cet espace "Quirin" fait l'objet de dispositions spécifiques et uniques sur le territoire. Le projet communal vise justement à préserver l'harmonie, qui résulte tant des volumes bâtis, du jardin et de la végétation associée, que de la lisibilité de la structure originelle du village. Précisons qu'au Nord de ce secteur, l'ancien domaine Quirin a fait l'objet d'une opération d'urbanisation, aujourd'hui en cours d'aménagement, et qui présente une très forte densité, dépassant largement les 35 logements par hectare.

Le secteur UBd en lisière Ouest de la commune de Truchtersheim, le long du *ruisseau d'Avenheim*, est destiné à la création d'un hôtel. En effet, le diagnostic a mis en évidence le manque de structure d'hébergement de type hôtelier sur le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland. En tant que "bourg centre", Truchtersheim à vocation à accueillir un établissement de ce type. La localisation proposée permet de lier un cadre de vie de qualité à une bonne accessibilité du site. De plus, la proximité du parcours de santé, en direction de la zone de loisirs et de la zone commerciale de la commune, rendent ce secteur particulièrement intéressant pour y accueillir un établissement hôtelier d'envergure. Ce projet s'inscrit dans la volonté intercommunale de renforcer l'attractivité touristique du territoire et de développer les sites d'accueils à destination touristique.

La zone UE

Caractéristiques et délimitation de la zone :

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, de santé, scolaire, sportive et de loisirs.

La zone UE comprend :

- un secteur UEa autorisant également le commerce de proximité à Stutzheim-Offenheim,
- un secteur UEb dédié à l'implantation d'une maison de santé à Furdenheim.

Cette zone d'équipement regroupe généralement des constructions ayant une forme bâtie atypique dans la commune. La réalisation d'équipements importants engendre souvent des constructions "remarquables" par leur architecture et leur forme (établissements scolaires, maison de retraite, centres sportifs et de loisirs, salle polyvalente, bibliothèques, etc.), sur des terrains souvent plus vastes que ceux des constructions résidentielles, et qui s'accommodent donc mal à des règles conçues pour des secteurs d'habitat mixtes, ou d'activités.

Dans le Kochersberg et l'Ackerland de nombreuses zones "UE" ont été créées de manière à identifier cartographiquement des secteurs regroupant des équipements communaux ou intercommunaux, au contraire notamment des POS qui n'identifiaient pas ce type de zone de manière spécifique.

Généralement les zones UE correspondent à des secteurs existants et dont l'occupation du sol actuelle ou future correspond à des constructions et installations à destination du public. Dans la majeure partie des cas, elle recouvre les équipements de sports et loisirs (terrains de foot, salle polyvalente ou salle des fêtes), scolaires (écoles maternelles, primaires, collèges, etc.), ateliers municipaux ou intercommunaux, déchèterie, stations d'épurations ou des cimetières (dans et hors agglomérations), incluant les éventuelles extensions prévues pour ces installations.

Concernant les projets identifiés et inscrit dès à présent en zone UE, on peut citer :

- les projets d'extensions de cimetière à Berstett (au Nord), Kienheim (en direction de Durningen, le long de la RD61), Griesheim-sur-Souffel (à l'Ouest du village, le long de la RD666), Reitwiller (à l'Est du village), Rohr (en entrée Nord) ;
- les projets de nouveaux cimetières, car les cimetières actuels sont au terme de leurs capacités à Dingsheim (en entrée Sud-Ouest, sur la RD166) et Wiwersheim (en direction de Behlenheim) ;
- les projets d'extension/création de terrains de sport et/ou d'aire de jeux et de loisirs, incluant d'éventuels bâtiments annexes à Quatzenheim (zone Nord), Pfulgriesheim (zone Nord-Ouest), Reitwiller (à l'Ouest du village), Rohr (à proximité de la mairie, à l'Ouest du village), Stutzheim-Offenheim (le long de la Souffel, à l'Est du terrain de foot actuel), Willgottheim (au Sud-Est du village, le long de la RD228 en direction de Wintzenheim), Wintzenheim (zone Est) ;
- les projets d'extension de stations d'épuration à Gougenheim et Griesheim-sur-Souffel ;

- les projets de nouveaux bâtiments destinés aux services techniques à Ittenheim (au Nord-Est du village, à proximité du *Musaubach*, autour de l'espace de stockage existant), Wiwersheim (à l'Ouest du village, le long de la RD41, autour du "centre des végétaux") ;
- Le projet culturel à Truchtersheim, au Sud-Ouest du village, le long du *ruisseau d'Avenheim*, qui doit permettre d'accueillir une grande salle de spectacles, d'envergure régionale, qui doit renforcer l'attrait culturel du bourg centre. Les pré-études sur la faisabilité du projet sont par ailleurs déjà engagées, notamment avec l'aide du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement -CAUE-.

Le secteur UEa à Stutzheim-Offenheim est localisé sur la RD 41 entre les villages de Stutzheim et d'Offenheim. Le projet communal est de créer progressivement un véritable pôle de centralité, entre les deux villages, qui puisse permettre à terme d'offrir un ensemble de services à la population. Ce projet se veut cohérent et doit relier les nouveaux équipements prévus à la zone UE, le long de la *Souffel*, qui regroupe le groupe scolaire et le terrain de foot. Ce secteur de zone est destiné à l'accueil d'un équipement à destination des seniors (type résidence senior ou maison de retraite), un équipement culturel, associé à un parking relais de covoiturage et à d'éventuels services associés (maison de soins, etc.).

Le secteur UEb de Furdenheim est attaché au bâtiment intercommunal de "l'espace sportif de l'union" et au terrain de foot de la commune. L'objectif est de proposer, à proximité des équipements existants, de la nouvelle école, du périscolaire (en cours) et du dernier lotissement du village, une maison de santé.

Dans ces deux cas un secteur de zone spécifique était nécessaire pour permettre des projets d'intérêt général relativement ciblés et dont la nécessité est évidente.

Les disparités typologiques et le rapport entre le bâti et les espaces libres de ces espaces sont importants. C'est précisément pour ces raisons que la réglementation se doit d'être souple afin de permettre cette variété programmatique, sans rentrer dans une complexité réglementaire inopérante.

Ainsi, globalement, l'objectif est de confirmer et d'identifier les espaces dédiés aux équipements culturels, techniques, sportifs ou de loisirs, ou tout autre équipement remarquable, répondant, par leur forme particulière ou leur vocation à cette notion "d'équipement public".

Aujourd'hui le Kochersberg et l'Ackerland est un territoire bien doté en équipements publics, culturels, scolaires, de sports et loisirs. De ce fait la majorité des zones "UE" inscrites au PLUi ne font "qu'acter" des occupations du sol existantes ou répondant à des besoins ou des projets en cours. Les projets prévus dans les zones UE correspondent à la définition de la zone d'équipement et doivent permettre de répondre aux besoins futurs des habitants du territoire.

La zone UX

Caractéristiques et délimitation de la zone :

La zone UX est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone UX comporte :

- un secteur **UXa**, correspondant à une zone d'activités de Schnersheim, à Willgottheim et à une petite zone d'activités à Wiwersheim,
- un sous-secteur **Uxa1** à Rohr,
- des secteurs **UXb**, qui concernent plusieurs communes du territoire. Les constructions dans ces secteurs présentent des hauteurs et des types d'activités équivalents,
- un secteur **UXc** à Ittenheim. Il est divisé en 3 sous-secteurs : **UXc1**, **UXc2**, **UXc3**,
- un secteur **UXd** correspondant à une zone à Willgottheim et à la zone d'activités de Wiwersheim, qui inclut la galerie Revelatio,
- un secteur **UXe** correspondant à une zone artisanale à l'entrée Est de Truchtersheim,
- un secteur **UXf** situé à l'entrée Ouest de Furdenheim,
- un secteur **UXg** correspondant à la zone commerciale de Truchtersheim,
- un secteur **UXh** correspondant au comptoir agricole de Wiwersheim, et de Quatzenheim,
- un secteur **UXi** correspondant au restaurant isolé à Willgottheim.

- un secteur **UXj** à l'entrée Est d'Hurtigheim,
- un secteur **UXk** correspondant à une activité de réparation et vente de véhicules motorisés à Gougenheim ; les possibilités de construire dans ce secteur sont limitées en raison des risques de coulées de boues,
- un secteur **UXl** à Ittenheim et Truchtersheim destiné à la vente de produits locaux.

L'objet de la zone n'est pas la recherche de mixité permettant des occupations du sol variées, mais bien d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie. Elle peut toutefois inclure la présence de commerces de proximité ou de petites unités artisanales isolées.

Ce tissu urbain se caractérise, le plus souvent, par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions, des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité : c'est typiquement le cas des zones artisanales, industrielles ou commerciales.

Dans le Kochersberg et l'Ackerland, la zone "UX" définie dans le PLUi reprend globalement les emprises des sites d'activités identifiés dans les documents d'urbanismes initiaux. On peut toutefois noter quelques modifications notables :

- la suppression importante de la zone d'activités prévue en entrée Est (extension future) de la commune d'Ittenheim, du fait de la présence d'un périmètre de protection du Grand Hamster d'Alsace. En effet, le POS de la commune d'Ittenheim indiquait la présence

d'une zone UX et NAX à l'Est de la commune. La zone UX du PLUi est bien située en dehors de la zone de protection statique (ZPS) du hamster, telle que définie par l'arrêté du 9 décembre 2016, afin de préserver l'habitat favorable à cette espèce (voir carte ci-contre). La zone actuelle comprend l'intégralité de la zone "UX" du POS, ainsi qu'une parcelle de la zone NAX31 en raison de son occupation par le parking du caravanier. Le reste de la zone NAX31 du POS n'a pas été retenu dans la ZPS. L'extension de la zone UX sur la ZPS n'a pas été envisagée en raison de la destruction de l'habitat favorable au hamster qu'elle engendrerait et des obligations importantes pour les constructeurs (demande de dérogation au CNPN, avec obligation de compenser les surfaces d'habitat favorable détruites). Ainsi la limite actuelle de la zone correspond bien à l'emprise du parking du caravanier, soit les parcelles n°573, 571, 569, 567 et 565. A ce jour, l'extension de la zone UX d'Ittenheim n'est pas envisagée. Toutefois, la révision de la ZPS intervenant en 2021, il n'est pas exclu qu'un déclassement de cette zone en dehors de la ZPS (lié à la présence de terriers de hamster sur la période 2013-2021) puisse permettre d'envisager une extension de la zone UX à ce niveau, et ce, d'autant que le projet de contournement Ouest de Strasbourg sera vraisemblablement effectif. Une telle décision entraînerait une modification du PLUi, par une déclaration de projet à condition qu'un projet soit clairement établi pour cette zone.

Le projet économique de la commune a été déporté en entrée Ouest, le long de la RD1004 (sous-secteur UXc1) ;

- La réduction de la zone d'activités Est de Furdenheim, classée 2AUX au PLU communal. En effet, au regard de l'impossibilité de réaliser un accès direct de la zone sur la RD1004 au Sud, il n'a pas été jugé pertinent d'augmenter trop fortement la capacité de la zone d'activités actuelle afin que le trafic routier, et plus



particulièrement des poids lourds, reste acceptable dans le centre village ;

- L'augmentation de l'emprise de la zone d'activités Ouest de Willgottheim, le long de la RD25 vers Hoengoef. Ce site est utilisé par une entreprise qui souhaite développer son activité. La zone a été définie de sorte à limiter l'impact sur le milieu agricole, sans porter atteinte trop fortement au milieu naturel et en proposant une visibilité "commerciale" le long de la route ;

- L'agrandissement de la zone d'activités en entrée Nord-Est de Fessenheim-le-bas à l'intersection entre la RD228 et la RD720. Cette zone doit permettre le développement de l'entreprise de location/vente/réparation de matériel agricole ;
- La création d'un site d'activités de desserrement d'entreprise locale à l'entrée Est de Woellenheim (commune de Willgottheim) le long de la RD25 vers Rohr. Ce secteur permet à une entreprise de menuiserie de trouver un site en-dehors du village ;
- La redéfinition plus claire du projet économique en entrée Est de Truchtersheim, au Sud de la RD220 vers Pfettisheim. Ce site, initialement classé "Ae" et "Ab" au POS doit permettre d'améliorer la "façade" Est du village et de répondre aux besoins d'extension des entreprises locales actuellement implantées.

Les secteurs UXa, correspondant à :

- la zone d'activités en entrée Est de Schnersheim, le long de la RD 41,
- un site d'activités de Willgottheim, situé le long de la RD25 vers Hoengoef. Ce site est utilisé par une entreprise qui souhaite développer son activité et disposer d'une visibilité "commerciale" le long de la route ;
- une zone d'activités qui couvre le site de l'entreprise de matériaux "Ehrmann" à Wiwersheim, à l'angle des RD41 et RD30.
- **Le sous-secteur Uxa1** à Rohr est localisé en entrée Sud le long de la RD25 et recouvre le site de l'entreprise "Ritleng Revalorisation", spécialisée dans le recyclage de plâtre.
Ces sites correspondent aux périmètres occupés par les entreprises installées.

Les secteurs UXb, correspondent en quelque sorte à la zone d'activités "classique" du territoire. Ces secteurs sont localisés :

- à Berstett, en frange Sud à proximité du *Bruchgraben*, et recouvre un site d'activités existant (ancienne laiterie) sur lequel un développement limité reste possible,
- à Fudenheim, à l'Est du village, une zone d'activités importante à l'échelle de la Communauté de Communes compte quelques entreprises importantes tels "Nactis", "Velta Eurojauge", "Eurokorten" ou "Bongard" ;
- à Quatzenheim, où l'on compte 2 sites, en entrée Sud à l'Est de la RD30, et en entrée Est le long de la RD228. Le site Sud, compte plusieurs entreprises et couvre les trois ensembles de bâtiments actuels. Le site en entrée Est, était occupé par l'entreprise "meubles Bruckmann" qui a déposé le bilan en 2011. Actuellement, si le site est partiellement occupé, il ne fait plus l'objet d'une activité soutenue. A ce jour la commune souhaite maintenir la vocation artisanale de ces terrains afin de proposer localement des emplois sur un site qui est adapté à ce type d'occupation ;
- à Fessenheim-le-Bas, en entrée Nord, à l'intersection entre la RD228 et la RD720. Cette zone est occupée par une entreprise de location/vente/réparation de matériel agricole dont le développement est prévu sur la zone ;
- Truchtersheim, qui compte 2 sites en entrée Sud le long de la RD30 et en frange Ouest, le long du *ruisseau d'Avenheim*. Le premier site, au *Martzenberg*, est occupé par l'auberge du même nom. Il doit également accueillir un nouveau projet de boulangerie à proximité du ruisseau. Le second site, intégré au tissu urbain de la commune est occupé par une "micro zone d'activités" qui regroupe plusieurs entreprises occupant une dizaine de bâtiments ;

- à Willgottheim, en entrée Est du village de Woellenheim le long de la RD25 vers Rohr. Ce site desservi par les réseaux est destiné à accueillir des entreprises souhaitant quitter le centre village, sans chercher à délocaliser leur activités.

Le secteur UXc à Ittenheim se divise en 3 sous-secteurs, **UXc1**, **UXc2** et **UXc3**. Ces secteurs sont localisés à Ouest du village (UXc1 et UXc3) et en entrée Est (UXc2). A l'exception du sous-secteur UXc1, en cours d'aménagement, ces sites recouvrent des activités implantées de longue date sur la commune. Notons toutefois que la limite Nord du secteur UXc2 à l'Ouest de la commune qui abrite, entre autre, les entreprises "Kubota", "Miroiver" et "Ernwein et Fils" a été légèrement augmentée. En effet le découpage proposée au PLUi prend en compte l'occupation réelle de la parcelle 852 occupée par une aire de stationnement de poids lourds et remorques. Le secteur UXc1, a fait l'objet d'une déclaration de projet en 2017. Ce site en cours d'aménagement doit permettre à la fois le redéploiement d'une entreprise locale d'agro-alimentaire (Metzger-Muller) trop à l'étroit dans ses locaux actuels et l'accueil de nouvelles entreprises.

Les secteurs UXd, correspondent :

- à un secteur situé en entrée Nord-Ouest de Willgottheim, en limite de ban avec la commune de Landersheim. Le site, à cheval sur les 2 communes de Landersheim et Willgottheim, recouvre l'emprise historique¹ de l'entreprise Adidas.

Suite au déménagement d'Adidas au Wacken à Strasbourg, cette zone doit accueillir une académie internationale du vin, qui devrait

¹ Le siège de l'équipementier a toujours été basé en Alsace. En 1959 dans la commune de Dettwiller, puis à partir de 1973, à Landersheim (et Willgottheim) et désormais à Strasbourg.

y ouvrir ses portes en 2019. Elle doit former environ 600 étudiants chaque année, avec pour objectif de permettre aux vins alsaciens de se développer à l'international. A ce jour, le projet est porté par une société de négoce de vins fins basée à Monswiller. Ainsi, le règlement doit favoriser la mutation du site.

- au site en entrée Ouest de Wiwersheim, qui recouvre la grande zone d'activités intercommunale du Kocherberg et de l'Ackerland. Cette zone, qui inclut la galerie dite "Revelatio", ne dispose plus de réserve foncière, les derniers terrains ayant trouvés acquéreurs. Notons que cette zone accueille également des activités commerciales et compte notamment un supermarché "Lidl", un restaurant, une concession et des garages de réparation auto, etc.

Le secteur UXe correspondant à une zone artisanale définie en entrée Est de Truchtersheim. Ce site regroupe une entreprise fournissant du bois de chauffage et des bâtiments agricoles qui ne sont aujourd'hui plus utilisés. L'enjeu sur ce secteur est de permettre le développement de l'entreprise actuelle et la résorption à terme de la friche agricole en améliorant la façade Est de la commune.

Le secteur UXf situé à l'entrée Ouest de Furdenheim, recouvre le site d'un ancien garage automobile. Ces dernières années ce site a connu beaucoup de transformations. A l'heure actuelle il est occupé par un centre de contrôle technique automobile et un restaurant italien.

Le secteur UXg en entrée Sud de Truchtersheim. Ce secteur correspond à la zone commerciale du territoire qui attire une très large clientèle allant au-delà de la Communauté de Communes. Cette zone étant aujourd'hui enclavée, elle recouvre les bâtiments actuels et les aires de parking associées.

Le secteur UXh correspond aux comptoirs agricole de Wiwersheim et de Quatzenheim. A Wiwersheim le site est localisé le long de la route de Saverne en limite Nord du village. A Quatzenheim le secteur se trouve en entrée Sud, entre les villages de Furdenheim et Quatzenheim le long de la RD30.

Le secteur UXi est situé à l'extérieur du village de Willgottheim. Positionné sur le giratoire à l'intersection des RD 25 et RD41 il recouvre l'emprise du restaurant "A la bonne Auberge" qui est totalement isolé au Nord de Willgottheim. Ce site étant soumis au risque inondation/ coulées d'eaux boueuses, il n'est pas prévu de développer l'activité au-delà de son emprise actuelle, afin de ne pas augmenter le risque pour les personnes et les biens.

Le secteur UXj en entrée Est d'Hurtigheim, à l'intersection des RD228 et RD341 est occupé par un bâtiment d'activité aujourd'hui inoccupé. Toutefois les dimensions du bâtiment actuel et sa localisation peu propice à l'habitat, ont conduit à maintenir la vocation d'activité afin notamment de réhabiliter un site dégradé et de proposer le cas échéant des emplois sur la commune.

Le secteur UXk est situé à Gougenheim, à l'extérieur du village à l'Ouest de la RD30. Ce site est occupé par un garage automobile et une maison d'habitation attenante faisant office de logement de fonction. A ce titre il n'est pas souhaité, ni souhaitable de développer ce secteur hors agglomération, en limitant sa consommation foncière. De plus, il convient de préciser que ce site est impacté par un risque de coulées de boues.

Les secteurs UXl sont localisés à Ittenheim, au niveau de l'accès vers Handschuheim, et en entrée Est du village de Pfettisheim (commune de Truchtersheim). Ces deux sites présentent l'avantage d'une bonne visibilité depuis les axes de circulation (RD1004 à Ittenheim et RD31 à Pfettisheim) et une accessibilité aisée. L'objectif de chacun de ces secteurs est de permettre la réalisation, par des agriculteurs, d'un espace mutualisé de vente de produits locaux (circuit court). Le site ayant vocation à accueillir un espace de vente de produits, de type coopérative, sans pour autant qu'une production réalisée sur place n'y soit associé, le classement en zone d'activités est apparu plus pertinent qu'un classement en zone agricole.

Dans tous ces cas, **l'objectif est avant tout de développer l'économie locale d'un territoire** qui a basé son développement essentiellement sur l'habitat et l'agriculture conformément aux orientations du PADD. Rapprocher les lieux d'emplois et de vie est un enjeu de développement durable qui doit contribuer à réduire les déplacements dans le territoire et limiter l'impact de la voiture. Ces sites doivent permettre de développer des circuits courts entre habitants, actifs et consommateurs.

La zone "UX" représente près de **76 ha** de superficie, ce qui représentent environ **0,5% du territoire** de la CCKA.

La zone UJ et la trame jardin

Caractéristiques des zones Uj et trame de jardin :

Les zones UJ sont des zones urbaines non équipées et protégées en raison de la valeur paysagère des sites ou de l'intérêt qu'ils représentent pour les communes. Ce sont généralement des "cœurs d'îlots" ou des arrières de jardins où seules les constructions de faible emprise au sol sont autorisées. Cette zone n'est pas vouée au développement de logements.

La zone UJ comporte :

- **un secteur UJ1** qui correspond à des jardins et des arrières de parcelles libres de constructions ou faiblement bâties,
- **un secteur UJ2**, qui recouvre également des arrières de parcelles, mais les occupations et utilisations du sol admises sont plus réduites qu'en secteur UJ1.

Objectifs des zones UJ

La perte de diversité des paysages agricoles et naturels et avec elle la diminution de richesse écologique sont des constats majeurs sur le territoire de la Communauté de Communes. Les espaces voués à l'agriculture intensive sont largement dominants et les cœurs d'îlots arborés, ou les ceintures jardinées et de vergers, tendent à disparaître. Afin de préserver ces poches de diversité qui ont un rôle écologique mais aussi paysager et qui font partie intégrante du cadre de vie et de la typicité du paysage des villages, le zonage du PLUI intègre des zones UJ et des trames "jardin".

Historiquement, les cœurs d'îlots privés occupés par des jardins ou vergers étaient nombreux. Le règlement relatif aux zones UJ vise à pérenniser ces occupations du sol dans les situations les plus caractéristiques du territoire et à maîtriser la densification en second, troisième voire quatrième rang. La densification doit être considérée comme allant de paire avec le maintien, dans certains secteurs de zones, de cœurs d'îlot jardinés. L'objectif est la conservation des formes urbaines caractéristiques des villages, constituées d'un front urbain densément bâti en front de rue, de parcelles plutôt étroites et longues. La possibilité de densifier le front de rue, de construire en second rang est maintenue, voire souhaitée. L'objectif est de conserver la diversité d'occupation du sol au cœur des villages et en frange et de ne pas miter ces espaces de nature..

Les zones Uj sont des zones urbaines non équipées et protégées en raison de la valeur paysagère des sites ou de l'intérêt qu'ils représentent pour les communes. Ce sont à la fois des "cœurs d'îlots" et des franges urbaines où seules les constructions de faible emprise au sol sont autorisées. Cette zone n'est pas vouée au développement de logements.

Les zones UJ recouvrent des zones de vergers comme à Berstett et de jardins en ceinture de village comme à Durningen, Ittenheim, Neugartheim ou Rohr qui peuvent avoir plusieurs fonctions :

- préserver la diversité végétale,
- intégrer, par ces franges vertes, les zones construites dans le grand paysage,
- ménager des reculs par rapport aux zones cultivées.

Ce sont aussi des fonds de jardins en bordure de cours d'eau comme à Dingsheim et à Hurtigheim le long du *Musaubach*.

Ce sont des cœurs d'îlot qui par leur ampleur, leur situation en cœur de village et leur usage participent au maintien "d'espaces de respiration" dans un tissu villageois qui se densifie.

La trame "jardin"

Les cœurs d'îlots jardinés sont protégés par une trame jardin, pour préserver les formes urbaines caractéristiques des centres anciens comme à Kuttolsheim où les parcelles, étirées depuis la rue s'organisent avec le bâti sur rue et le jardin dans le prolongement. La préservation de cette forme urbaine a permis le maintien de cœurs d'îlot jardinés remarquables quasiment invisibles depuis l'espace public mais qui font partie du patrimoine urbain, paysager et naturel. Précisons également qu'à Kuttolsheim certains espaces de jardins ont aussi une fonction de zone d'épandage des crues. En effet, lors des inondations que la commune a connues, ces jardins ont été très fortement touchés par les eaux de ruissellement liées au débordement de la *Souffel*.

A Willgottheim, la préservation des fonds de jardin permettra de préserver cette forme de cœur d'îlot caractéristique des villages en créant un espace de transition avec la zone AU qui fermera l'îlot à l'Est.

On retrouve cette trame jardinée à Quatzenheim et Avenheim, en frange urbaine, pour intégrer le bâti dans le paysage : frange jardinée, plantée qui permet les transitions entre le paysage agricole ouvert et les zones bâties, et l'intégration dans le relief des constructions.

La zone "UJ" représente moins de **6 ha** de superficie (environ 1,8 pour le secteur UJ1 et 4,2 pour le secteur UJ2), soit environ **0,04% du territoire** de la CCKA.

De plus, concernant les trames de jardins on compte 1,4 ha de trame de type 1 (équivalent à la zone UJ1) et 1,7 ha de trame de type 2 (équivalent à la zone UJ2). Soit un total d'environ 3,1 ha sur l'ensemble de la CCKA.

Ainsi, **en cumulant les zones UJ et les secteurs faisant l'objet d'une protection**, via une trame graphique identifiant des secteurs d'*espace de jardins à préserver* au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, **le total ne dépasse pas 9,1 ha, soit 0,07% du territoire de la CCKA.**

IX.3 - 3 Contenu des zones : les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat "AU"

Les zones 1AU et 2AU

Caractéristiques de ces zones :

Les zones 1AU et 2AU correspondent à des zones d'extension future, à dominante résidentielle.

Les zones 1AU sont des zones destinées à l'urbanisation à court et moyen terme dont la vocation principale est l'habitat. Les activités artisanales, commerciales et de services y sont admises afin de favoriser la diversité fonctionnelle de ces quartiers à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Elles sont urbanisables sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d'un projet d'ensemble garantissant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles ne pourront être urbanisées qu'à travers la mise en oeuvre des opérations d'aménagement suivantes : lotissements, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, etc.

Ainsi, le classement en "1AU" repose non seulement sur les conditions de desserte et de viabilisation des zones, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, mais aussi, dans la mesure du possible, sur la volonté de la collectivité de "phaser" le développement de la commune dans le temps.

La zone 2AU recouvre des espaces réputés inconstructibles en l'état, sur lesquels les aménagements urbains des agglomérations peuvent être envisagés dans l'avenir. Ces sites ne seront aménageables qu'après une modification du PLUi qui en permettrait l'urbanisation. Cette urbanisation ne serait possible qu'après des travaux préparatoires permettant une desserte du site par les réseaux publics.

Le dimensionnement des zones AU et leur localisation ont été au coeur des choix effectués lors de l'élaboration du PADD. Afin d'assurer

le développement du territoire et d'enrayer la tendance à la "sur-consommation" foncière, il est apparu aujourd'hui vital de permettre la construction de logements en quantité suffisante, mais sur des superficies plus réduites pour préserver les terres agricoles et naturelles.

En effet, le diagnostic du PLUi a permis d'établir la nécessité d'une enveloppe foncière d'environ 70 ha de foncier en extension pour l'habitat (auquel se rajoute l'ensemble du potentiel foncier intramuros) pour atteindre l'objectif démographique de la CCKA d'une augmentation de population d'environ 5.000 habitants. Il apparaissait qu'il restait un cumul d'environ 130 ha de foncier urbanisable dans les documents d'urbanisme communaux et qu'une réduction de moitié était nécessaire pour **assurer la cohérence du zonage avec les objectifs démographiques du territoire.**

Ainsi, sur cette base, ont été prioritairement déclassées les zones urbanisables (NA et AU des POS et PLU communaux) qui présentaient :

1. un enjeu environnemental important (faune, flore),
2. un fort impact paysager et visuel et/ou une topographie marquée,
3. des risques pour les personnes et les biens (inondation, coulée de boues, etc.),
4. une forte rétention foncière, liée bien souvent à un parcellaire très morcelé,
5. une proximité avec des axes routiers importants (RD1004, le futur COS/GCO) potentiellement source de nuisance,
6. une trop forte proximité avec des exploitations agricoles ou des projets d'extensions agricoles,
7. des nuisances diverses (pollutions sonores, olfactives, etc.).

Ainsi l'ensemble de ces zones (env. 60 ha), a été reclassé en zone agricole "A" ou naturel "N" au PLUi, suivant la nature réelle de l'utilisation des sols, l'existence des projets agricoles ou le souhait d'un renforcement des continuités écologiques. A noter que certains projets déjà initiés avant l'élaboration du PLUi ont été intégrés dans le zonage des communes concernées (ZAC, permis d'aménagé accordés, etc.).

Ainsi ce sont moins de 84 ha au total de zone AU, à vocation principale d'habitat qui sont inscrites au PLUi. **Répartis sur 57 sites**, sur l'ensemble des communes du territoire, à l'exception d'Handschuheim qui ne comporte aucune zone à urbaniser, elles sont localisées majoritairement en extension des tissus urbains villageois.

Sur le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland, la répartition entre les zones 1 et 2 AU est défini comme suit :

- **43** zones classées "**1AU**", recouvrant une surface de 59,6 ha, ... soit **71%** des zones AU ;
- **14** zones classées "**2AU**" recouvrant une surface de 24,1 ha ... soit **29%** des zones AU.

Rappelons que chacune des zones 1AU fait l'objet d'une OAP spécifique et leurs caractéristiques sont détaillées dans un chapitre spécifique.

De plus, précisons que :

- **37** zones "AU" sont situées en extramuros et recouvrent une surface de **65,1 ha**, ... soit **78%** des zones AU ;
- **20** zones "AU" sont situées en intramuros et recouvrent une surface de **18,6 ha**, ... soit **22%** des zones AU.

Concernant ces zones, il convient de préciser que les "friches urbaines" comptant des bâtiments "désaffectés" sont considérées comme des sites de requalification urbaine et à ce titre comptabilisés comme des zones AU "en extension". C'est le cas, par exemple de la zone 2AU de Willgottheim.

Concernant la zone 1AU à Truchtersheim (site dit "La Houblonnière") en entrée Est, elle n'est considérée que partiellement en extension. En effet, une partie du périmètre de la zone recouvre des bâtiments agricoles et des jardins de particuliers qui seront intégrés à l'aménagement futur. Précisons que ce site fait dès à présent l'objet d'une étude par un aménageur.

Zone "mixte", intramuros et extramuros, à Truchtersheim



Rappelons que les zones à urbaniser "AU" et "NA" des POS et PLU antérieurs des communes du Kochersberg et de l'Ackerland représentaient :

- **102 ha** pour les zones classées "1AU"/"1NA",
... et
- **112,8 ha** pour les zones classées "2AU"/"2NA".

En sachant que sur ce total, **seuls 52,7 ha ont été urbanisés**, restaient inscrits **162,1 ha** de zones à urbaniser, dont **132,2 ha** de zones en extension.

Ainsi, sur cet ensemble de zone l'effort de réduction des surfaces à urbaniser est de :

- **-78,4 ha** pour les toutes les zones AU, soit **- 48,4%**,
... et
- **67,1 ha** pour les zone AU en extension, soit **- 50,7%**.

Aujourd'hui, pour assurer le développement et la croissance du territoire, c'est bien l'ensemble des zones AU (1 et 2) qui devront être urbanisées, sans quoi le territoire risque de décliner dans les années à venir. Certains sites présentant des difficultés d'urbanisation, du fait d'un morcellement foncier important, il a été estimé qu'il était important d'assurer aujourd'hui une réserve foncière suffisante pour le développement du territoire sur les 15 années à venir.

Le maintien du classement de certains secteurs en 2AU, y compris en intramuros, comme à Schnersheim doit permettre aux collectivités de bénéficier d'une "réserve foncière" nécessaire à leur développement.

De plus, ce classement permet éventuellement l'usage du droit de préemption urbain¹. Cet outil est indispensable pour mettre en place une stratégie foncière en vue d'acquérir des terrains progressivement et de manière "amiable". L'objectif étant de penser le développement des communes sur le long terme et de garantir la possibilité de réaliser des aménagements d'ensemble cohérents en limitant la consommation foncière. C'est dans l'optique de garantir une "efficacité foncière" des aménagements futurs, que certains secteurs ont été "verrouillés" afin notamment d'éviter les constructions au "coup par coup" synonymes de gaspillage de la ressource, sans vision d'un aménagement d'ensemble cohérent (modes d'implantation, maillage viaire, etc.).

Dans cette optique, les zones 2AU revêtent un caractère important pour les communes, car elles entrent dans le calcul du besoin foncier global nécessaire pour assurer la croissance du Kochersberg et de l'Ackerland.

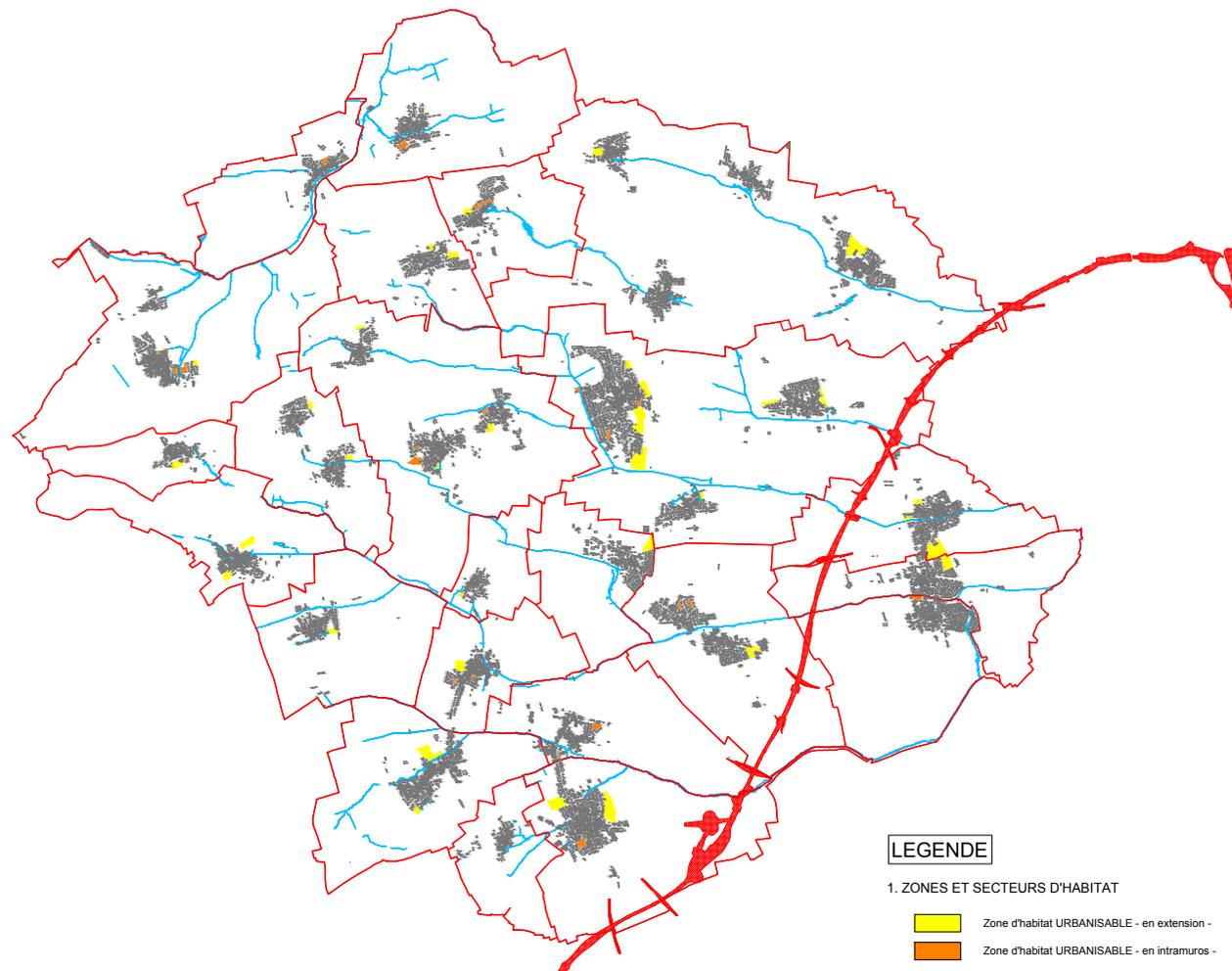
Les secteurs prévus à l'urbanisation, choisis par les communes sont :

- les moins impactants pour l'environnement ;
- ceux qui présentent les localisations les plus stratégiques, dans l'intérêt général, du point de vue urbain et des déplacements ;
- prioritairement ceux qui présentent un caractère opérationnel plus évident ;
- Truchtersheim est identifié comme pôle central qui a vocation à renforcer son offre d'habitat.

Ainsi, la consommation de foncier en extension, à dominante d'habitat sur des terres agricoles, est limitée à une enveloppe estimée comme nécessaire. Les choix se sont portés sur les sites les moins exposés aux risques, aux nuisances, à la proximité d'exploitations agricoles ou au COS/GCO, sur des terres à plus faible valeur agricole, etc.

¹ Le droit de préemption urbain -DPU- est de compétence intercommunale.

Localisation et répartition des zones à urbaniser en intramuros et en extension dans la CCKA



Localisation et répartition des zones à urbaniser en intramuros et en extension dans la CCKA

	Part de logements produits en extension	Part de logements produits en renouvellement urbain	Logements en extension	Densités en extension	Surface extension nécessaire	Surface d'extension Restante POS/PLU	Différence
CCKA	50	50	1 468	25	58,7	162,67	-104,0
Berstett- Gimbrett-Reitwiller-Rumersheim	50	50	119	20	5,9	8,1	-2,2
Dingsheim	50	50	78	25	3,1	8,6	-5,5
Dossenheim-Kochersberg	50	50	11	20	0,6	1,6	-1,0
Durningen	50	50	27	20	1,4	3,9	-2,5
Fessenheim-le-Bas	50	50	22	20	1,1	4,4	-3,3
Furdenheim	50	50	84	25	3,4	8,2	-4,9
Gougenheim	50	50	25	20	1,3	0,9	0,4
Griesheim-sur-Souffel	50	50	57	25	2,3	6,8	-4,5
Handschuheim	50	50	15	20	0,8		0,8
Hurtigheim	50	50	35	20	1,8	2,1	-0,4
Ittenheim	60	40	196	25	7,8	15,3	-7,5
Kienheim	50	50	27	20	1,4	1,3	0,0
Kuttolsheim	60	40	43	20	2,1	8,5	-6,4
Neugartheim-Ittenheim	50	50	32	20	1,6	3,3	-1,7
Pfettisheim (associée à Truchtersheim)	50	50	43	20	2,1	11,3	-9,2
Pfulgriesheim	50	50	75	25	3,0	7,3	-4,3
Quatzenheim	50	50	45	20	2,2	6,7	-4,5
Rohr	55	45	14	20	0,7	1,1	-0,4
Schnersheim - Kleinfrankenheim-Avenheim	50	50	70	20	3,5	9,8	-6,2
Stutzheim-Offenheim	50	50	109	25	4,4	3,4	1,0
Truchtersheim-Behlenheim	50	50	292	30	9,7	30,1	-20,4
Willgothim- Woellenheim	40	60	43	25	1,7	13,6	-11,8
Wintzenheim-Kochersberg	50	50	16	20	0,8	1,7	-0,9
Wiwersheim	50	50	59	25	2,3	4,7	-2,3

le 19 | 12 | 2018

1509

65,06

Dingsheim	50	50	78	25	3,1	8,6	-5,5
Griesheim-sur-Souffel	50	50	57	25	2,3	6,8	-4,5
Pfulgriesheim	50	50	75	25	3,0	7,3	-4,3
SIVOM Souffel	50	50	211	25	8,42	22,7	-14,3

INTRAMUROS	EXTENSION	Total	diff	évolution des besoins	1AU	2AU	Total
------------	-----------	-------	------	-----------------------	-----	-----	-------

	7,0	7,0	-1,1	18%	3,4	3,6	7,0
0,9		0,9	3,1	-100%	0,9		0,9
	0,5	0,5	0,1	-12%		0,5	0,5
	1,6	1,6	-0,2	17%	1,6		1,6
	1,0	1,0	0,1	-11%	1,0		1,0
	4,8	4,8	-1,4	43%	4,8		4,8
0,9		0,9	1,3	-100%	0,9		0,9
	3,2	3,2	-0,9	40%	3,2		3,2
0,0	0,0	0,0	0,8	-100%	0,0	0,0	0,0
	1,3	1,3	1,8	-100%	1,3		1,3
1,9	8,8	10,7	-1,0	12%	10,7		10,7
1,7	1,0	2,7	0,4	-26%	2,7		2,7
	2,4	2,4	-0,3	12%	1,5	0,9	2,4
	1,5	1,5	0,1	-6%	1,0	0,5	1,5
	1,9	1,9	0,2	-11%		1,9	1,9
0,0	7,0	7,0	-4,0	133%	7,0		7,0
1,5	2,3	3,8	-0,1	2%	2,8	1,0	3,8
1,1	1,1	1,1	0,7	-100%		1,1	1,1
2,4	2,4	4,8	1,1	-32%	4,3	0,5	4,8
1,5	2,1	3,6	2,3	-52%	3,6		3,6
2,5	13,7	16,2	-4,0	41%	4,7	11,5	16,2
2,9	0,5	3,4	1,2	-71%	1,9	1,5	3,4
	1,1	1,1	-0,3	35%		1,1	1,1
	2,3	2,3	0,0	-2%	2,3		2,3
18,60	65,10	83,70			59,60	24,10	83,70
22,2%	77,8%				71,2%	28,8%	
83,70					83,70		
0,9	0,0	0,9	3,1		0,9	0,0	0,9
0,0	3,2	3,2	-0,9		3,2	0,0	3,2
0,0	7,0	7,0	-4,0		7,0	0,0	7,0
0,9	10,2	11,1	-1,8	21%	11,1	0,0	11,1

IX.3 - 4 Contenu des zones : les zones à urbaniser à vocation principale d'équipement "1AUe"

Caractéristiques de la zone :

Une zone 1AUe est une zone destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est de recevoir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Elle est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction à réaliser dans le cadre d'une urbanisation progressive de la zone.

La zone 1AUe est localisée au Sud de Dingsheim.

Au même titre que pour les zones à vocation d'habitat, le classement en "1AUe" repose sur les conditions de desserte et de viabilisation des zones et sur la volonté de la collectivité de disposer d'un site d'accueil pour une nouvelle installation à destination de la population.

L'objectif pour la commune est de réaliser une nouvelle zone de sports et loisirs en remplacement du terrain de foot actuel situé dans le village, le long de la Souffel, et classé en secteur 1AU. Ce nouveau site doit permettre à la commune de déplacer ses équipements sportifs actuels, en aménageant a minima un nouveau stade de foot aux normes. La gestion du déplacement des terrains de sport conditionnera la réalisation d'une zone d'habitat sur le terrain de foot actuel.

Rappelons que la zone 1AUe fait l'objet d'une OAP spécifique et ses caractéristiques sont détaillées dans un chapitre dédié.

IX.3 - 5 Contenu des zones : les zones à urbaniser à vocation principale d'activités "1AUX"

Caractéristiques de la zone :

La zone 1AUX est une zone destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'activité artisanale et industrielle. Elle est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc.

La zone 1AUX comporte :

- **un secteur 1AUXa** correspondant à l'extension de la zone d'activités de Wiwersheim,
- **un secteur 1AUXb** correspondant aux autres extensions futures à vocation d'activités présentes sur le territoire.

Au même titre que pour les zones à vocation d'habitat, le classement en "1AUX" repose sur les conditions de desserte et de viabilisation des zones et sur la volonté de la collectivité de "phaser" le développement économique du territoire dans le temps.

Il convient de préciser que l'achèvement des zones UX existantes reste la priorité, avant tout aménagement des zones futures. Toutefois, ce principe doit être appliqué avec une certaine "souplesse" afin de pouvoir accueillir des entreprises dont les besoins dépasseraient ceux des zones existantes.

Le territoire ne comprend que 4 zones 1AUX à Furdenheim, Griesheim-sur-Souffel, Kuttolsheim et Wiwersheim.

Le secteur 1AUXa de Wiwersheim est situé en entrée Ouest de la commune, au Nord de la RD41. Il représente le secteur d'activité porté par l'intercommunalité du Kochersberg et de l'Ackerland. A terme, il doit compléter la zone existante au Sud de la RD41. De plus, il doit également être le support d'un projet de déplacement ambitieux proposant une aire d'intermodalité et de covoiturage. L'objectif est de développer les transports en commun entre l'Eurométropole et le Kochersberg et de réduire l'usage de la voiture individuelle. Ce site est un pilier important de la croissance économique du territoire.

Le secteur 1AUXb de Furdenheim est situé à l'Est du village dans le prolongement de la zone d'activités existante. Ce site est destiné à "terminer" l'urbanisation de la ZA et à réaliser une véritable intégration paysagère de la zone.

Le secteur 1AUXb de Griesheim-sur-Souffel est situé à l'Est du village entre la RD31 et le *Musaubach*. Ce site est destiné à accueillir des entreprises locales, à l'échelle des 3 communes du SIVOM de la Souffel (avec Pfulgriesheim et Dingsheim), qui souhaitent quitter leurs sites actuels sans se délocaliser sur d'autres communes.

Le secteur 1AUXb de Kuttolsheim est situé au Nord-Est du village au Nord de la *Souffel*. Ce secteur est destiné à permettre à une entreprise locale de se développer autour de son site actuel.

Objectifs d'aménagement :

Donner au territoire les possibilités d'un développement économique suffisant pour conforter son dynamisme et offrir de l'emploi localement. L'objectif induit est la réduction des déplacements domicile-travail.

Les possibilités de développement économique du territoire sont estimées à partir de la valorisation du potentiel existant et de la nécessité d'accueillir des entreprises nouvelles sur du foncier aménageable. La surface des zones 1AUX doit permettre aux entreprises de s'installer, de se relocaliser hors du tissu urbain mixte (zones de desserement) ou de se développer sur site.

IX.3 - 6 Contenu des zones : les zones agricoles "A"

La zone A :

Caractéristiques de la zone :

La zone A comprend tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A se divise en plusieurs zones :

- un secteur **Aa** qui correspond à une zone agricole destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée,
- un secteur **Ab** qui correspond à une zone agricole dédiée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage,
- un secteur **Ac** qui correspond à une zone agricole réservée à l'implantation ou au développement des activités agricoles, y compris l'élevage,
- un secteur **As** qui correspond à une zone agricole destinée à l'implantation de serres.

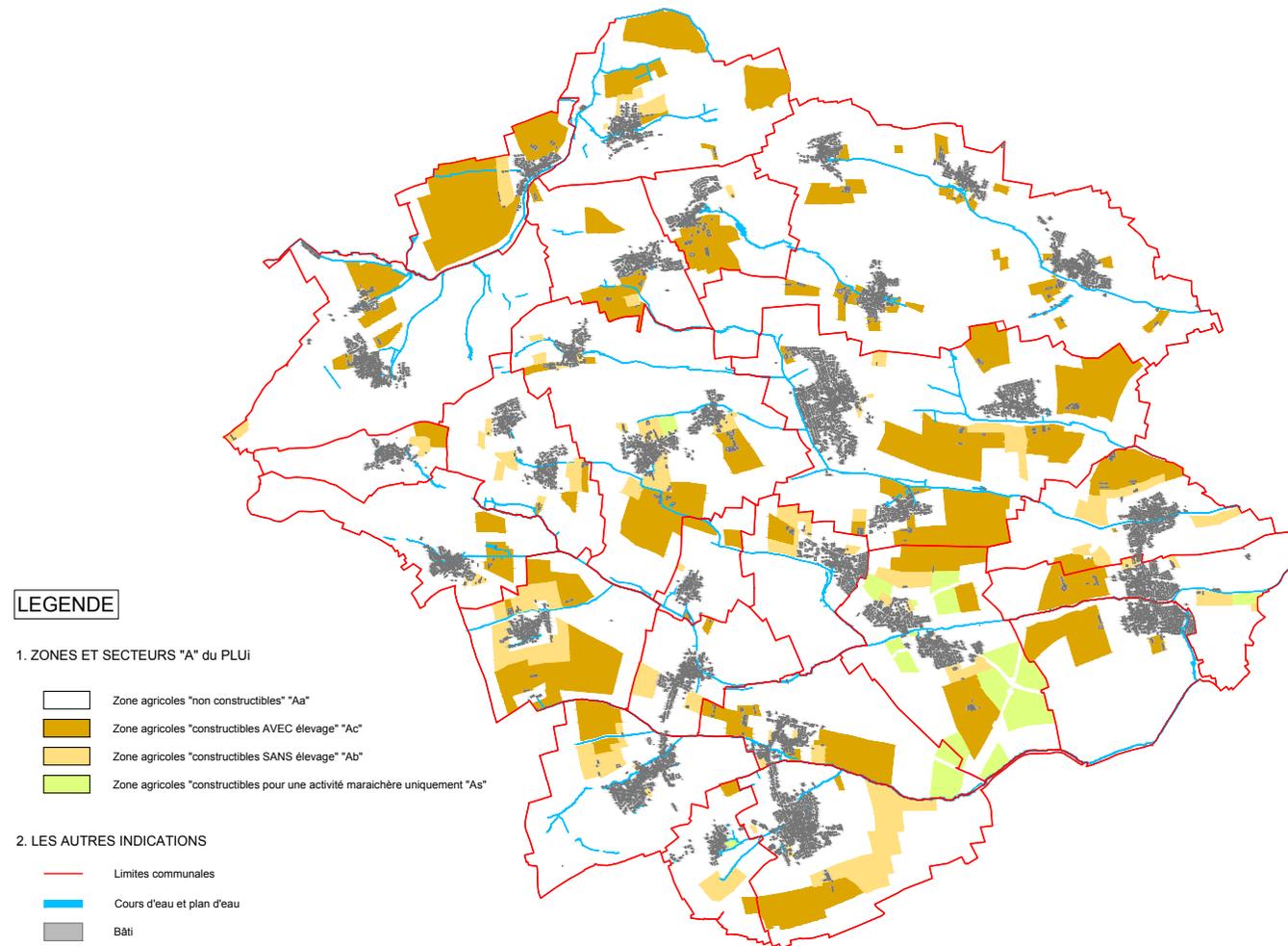
La zone A définie dans le PLU reprend globalement l'enveloppe des zones "NC" des "POS" et "A" des PLU initiaux, déduction faites des corridors écologiques du territoire classés en zone naturelle "N".

Méthodologie de zonage

D'une façon générale, le découpage entre les zones agricoles "A" et naturelles "N" a été réalisé sur la base de relevés de terrains, confrontés aux connaissances des collectivités et des usagers du territoire (agriculteurs, chasseurs, etc.) et en superposant le zonage sur un orthophotoplan¹ du territoire. De plus, la chambre d'agriculture d'Alsace a effectué un important travail de recensement des besoins des agriculteurs du territoire durant l'été 2017. Plusieurs rencontres avec les exploitants et l'analyse de questionnaires ont permis d'établir une cartographie des sites à enjeux agricoles. C'est sur la base de ce travail de cartographie que les élus du territoire ont opéré des arbitrages entre le développement agricole, la préservation des paysages, le renforcement des continuités écologiques, etc.

La zone agricole compte des secteurs "Ac", "Ab" et "As" proposant une constructibilité allant de la plus large à la plus ciblée pour ce qui relève des secteurs de maraîchage "As". Ces secteurs sont dédiés aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles. Les zones constructibles sont dimensionnées très majoritairement au regard des besoins identifiés à ce jour, par la profession agricole, notamment au travers de la définition avec les exploitants de leurs besoins dans le cadre du diagnostic agricole. Il convient de signaler que plus de 90% des demandes exprimées ont trouvé une réponse dans le cadre de la répartition entre zones agricoles constructibles et zone agricoles n'autorisant qu'une constructibilité limitée.

¹ Les orthophotoplans sont des photographies aériennes qui ont été traitées pour éliminer les déformations dues aux reliefs et à la perspective. On obtient alors des photos avec une qualité métrique (on peut y faire des mesures) qui sont parfaitement superposables à une carte (cadastrale, de randonnées, etc.).



On peut signaler que le PLUi, a permis, sur ces espaces, un rééquilibrage des surfaces constructibles, afin que la profession dispose de superficies mieux réparties. Le zonage prend également en compte les réalités physiques du terrain et de leurs "sensibilités visuelles" afin de préserver les paysages du territoire. L'enjeu était d'éviter un éparpillement trop important des bâtiments d'exploitation. Cette nouvelle répartition s'est faite en tenant compte des projets des exploitants agricoles les plus aboutis mais également des possibilité futures les moins impactantes pour le cadre de vie du territoire. Notons que certains projets plus incertains, ont été, dans certains cas, écartés sans pour autant fermer la porte à des modifications ou révisions ultérieures afin de permettre l'émergence de projets de qualité. On peut par exemple évoquer les cas de Durningen, ou un projet en ligne de crête, sur le parcours de la "balade villageoise" a été écarté car d'autres implantations moins impactantes étaient possibles, ou celui de Kuttolsheim où un projet économique peu viable et également impactant sur le paysage n'a pas été retenu.

Les secteurs "Aa", regroupent l'ensemble des espaces agricoles considérés comme "non constructibles". En fait des constructions de faible emprise sont possibles, de type abris de pâture, mais l'objectif est clairement de protéger ces espaces agricoles essentiels pour le territoire, tant au niveau paysager, qu'économique et dans une moindre mesure historique. Il s'agit dans un premier temps de confirmer la fonction agricole prioritaire de ces terrains et dans un second temps de permettre le développement des exploitations encore présentes sur la CCKA, en fonction de leurs besoins respectifs.

L'espace agricole permet de maintenir des paysages ouverts pour les terres cultivables. Il paraît essentiel de ne pas remettre cette pratique en cause en étant trop permissif sur les autorisations à construire en zone A.

La zone "Aa" a été établie également au regard de la prise en compte de la préservation des paysages du Kochersberg . Elle tient compte :

- des sensibilités visuelles dans un paysage largement ouvert aux vues par les routes nombreuses, l'occupation du sol majoritairement agricole avec peu de boisements et le relief collinaire. Les lignes de crêtes sont ainsi protégées de toute construction, et des reculs le long de voies structurantes permettent de préserver les vues panoramiques typiques du Kochersberg,
- de s'inscrire dans ce qui fait la caractéristique du paysage de ce secteur et de l'Alsace : les exploitations agricoles concentrées historiquement dans les villages, sont souvent regroupées et ne viennent pas miter le paysage.

Le secteur "Aa" représente plus de **8.145 ha de terres agricoles**, qui représentent plus de **59,3% du territoire** de la CCKA.

Les secteurs "Ac" sont répartis de manière relativement équilibrée sur le territoire. L'objectif est de disposer d'un zonage qui soit établi au plus proche de la réalité du terrain en veillant à préserver la possibilité d'accueillir des activités agricoles nouvelles sur le territoire, non répertoriées aujourd'hui, afin d'accompagner plus facilement les mutations futures de l'activité.

Ces zones acceptant tout type de construction, y compris les bâtiments d'élevage avec les nuisances qui les accompagnent aux yeux des riverains, elles sont généralement positionnées à l'écart des villages à des distances qui sont de préférence supérieures à 100 mètres. Toutefois, dans le cas d'installations existantes en périphérie du village ces zones peuvent être définies à proximité immédiate des aires urbaines. C'est le cas par exemple à Durningen, Kleinfrankenheim, Schnersheim, Woellenheim,

etc. De plus, pour des raisons évidentes de développement endogène de ces exploitations le périmètre de la zone Ac permet les extensions des exploitations existantes. Par contre, rappelons que celles-ci restent soumises au règlement sanitaire départemental et aux réglementations des ICPE, qui peuvent imposer des reculs par rapport à des maisons d'habitations extérieures à l'exploitation.

Des secteurs importants d'accueil de nouvelles exploitations, y compris d'élevages sont prévus au PLUi à des distances honorables des villages. On peut identifier, entre autres, le secteur à l'Est de Fessenheim-le-Bas, les secteurs situés de part et d'autre du COS/GCO (entre Truchtersheim/Behlenheim et les communes du SIVOM de la Souffel), le secteur au Sud-Ouest de Rohr ou au Nord de Gougenheim.

Précisons que le secteur "Ac" représente près de **1.863 ha** de terres agricoles, qui représentent plus de **13,5% du territoire** de la CCKA, soit plus que l'ensemble des espaces naturels de la communauté de commune.

Les secteurs "Ab" étant nettement moins sensibles d'un point de vue des nuisances, ils sont répartis de manière plus systématique en "première couronne" des villages. En effet, sans être un dogme, car il convient aussi d'anticiper des évolutions futures du PLUi, notamment en matière de développement de l'habitat, il est vrai qu'il n'est pas forcément pertinent de rejeter les bâtiments d'exploitation trop loin des villages. En effet ce type de disposition ne ferait qu'augmenter la distance des trajets pour les engins agricoles et le mitage des paysages. Toutefois, on trouve ponctuellement des secteurs de ce type isolés et relativement éloignés des agglomérations dans les cas de constructions existantes et de perspectives d'évolution de ces exploitations.

Dans certains cas, comme au Sud de la commune d'Ittenheim, des bâtiments d'élevage se retrouvent inclus en secteur "Ab". Ce type de situation s'explique par la volonté de "stabiliser" les exploitations d'élevage existantes, jugées trop proches des habitations en envisageant un développement sur des terrains adjacents plus éloignés.

Le secteur "Ab" a une superficie de près de **521 ha** de terres agricoles, qui représentent plus de **3,8% du territoire** de la CCKA.

Les secteurs "As", quant à eux, regroupent l'ensemble des sites sur lesquels il est permis un développement important de l'activité maraîchère et horticole. Ainsi les possibilités de constructions sont plus limitées et ciblent les serres et d'éventuels bâtiments annexes (locaux de ventes, de stockage de matériels, etc.). Ces secteurs sont essentiellement localisés dans la partie Est du territoire, sur les bords de Stutzheim-Offenheim, Hurtigheim et Dingsheim. On trouve un secteur "As" au Nord de Schnersheim qui recouvre également une exploitation de fruitiers qui doit pouvoir disposer de la possibilité de construire des serres à proximité du village.

Concernant les secteurs de la partie Est, il convient de préciser qu'ils répondent en grande partie aux besoins des exploitants actuels. Ils sont aussi prévus à proximité des forages de géothermie (à Hurtigheim et Eckbolsheim) car les possibilités d'utiliser l'énergie disponible et notamment la chaleur résiduelle, représente une réelle opportunité pour ce type d'exploitation.

Le secteur "As" représente plus de **187 ha** de terres agricoles, qui représentent près de **1,4% du territoire** de la CCKA.

A la différence des documents antérieurs, POS ou PLU, qui permettaient soit une constructibilité très limitée autour des exploitations existantes, soit une zone agricole "NC" ou "A" totalement constructible, le PLUi a pris le parti de cibler les zones constructibles, au regard de la réalité des demandes de sorties d'exploitations, des contraintes liées à la préservation des paysages et des vues, afin de ne pas démultiplier l'implantation de bâtiments agricoles sur le territoire (mitage du paysage) et de limiter la réduction de terres agricoles exploitables nécessaires à une production alimentaire.

Enfinement, sur le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland, les zones agricoles représentent 10.716,6 ha de terres, soit 78 % du ban intercommunal, contre 12,2% pour les zones naturelles "N". Les zones "N" sont relativement "fermées" et correspondent à des espaces boisés le long des cours d'eau, notamment de la Souffel, du Musaubach, de ruisseau d'Avenheim/Leisbach, du Bruchgraben et du Rohrbach qui ferment le paysage.

Consommation foncière sur les terres agricoles du territoire.

Le PLUi ne prévoit pas d'augmentation des surfaces dédiées aux activités : celles-ci restent stables par rapport à celles qui étaient prévues dans les anciens POS et PLU des communes. Les dispositions du PLUi ne prévoient donc pas d'augmentation de la consommation d'espace agricole.

A l'exception de la zone "UXc1" à l'entrée Ouest d'Ittenheim, les zones classées UX recouvrent des zones d'activités existantes et dès à présent urbanisées et artificialisées.

La zone "UXc1" d'Ittenheim avait fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS, approuvée en 2017. Cette zone de 6,5 ha qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, est en cours de commercialisation. Elle permet surtout le desserrement des entreprises locales et compense en partie l'abandon du projet dit "Actipark", zone d'activités économique de 30 ha environ, prévue à l'entrée Est d'Ittenheim. Suite à l'arrêté préfectoral définissant des zones de protection stricte du Grand Hamster d'Alsace, les terrains étaient en effet devenus inconstructibles. Dans le cadre du PLUi, les parcelles classées dans le POS en zone d'activités future, sont reversées dans la zone agricole "Aa".

Concernant le développement de l'activité sur le territoire, on peut identifier :

- **La zone 1AUXb à l'Est de Furdenheim qui a été fortement réduite**, passant de 7,2ha à 1,3ha,
- **La zone 1AUXa au Nord-Est de Kuttolsheim qui conserve la même emprise**, soit environ 1,9ha,

-
- **La zone 1AUXb au Nord-Ouest de Wiwersheim qui conserve la même emprise, soit environ 9ha,**
 - **La zone 1AUXb au Nord-Est de Griesheim/Souffel dont la surface est très légèrement réduite, passant de 3,2ha à 2,6ha,**
 - **La zone nouvelle en entrée Sud de Truchtersheim, classée 2AUX qui occupe une superficie de 2,8ha.**

Entre les réductions de zones nouvelles et inscription de zones, **ce sont près de 11ha de foncier prévu initialement pour de l'activité qui ont été rendus à l'agriculture par un classement en zone agricole "A".**

Par ailleurs, les zones à urbaniser "AU" en extension du tissu urbain des agglomérations représentent aujourd'hui environ 65 ha, soit moins de 0,5% du ban intercommunal, alors qu'elles représentaient plus de 162ha, soit près de 1,2% du ban intercommunal dans les POS/PLU (en ne comptant que l'ensemble des zones inscrites et restant à urbaniser).

Si l'on ne prend en compte que les zones restant à urbaniser inscrites aux POS/PLU, il restait 132,2 ha de zone urbanisable. **Les espaces dévolus aux zones à urbaniser ont donc diminué de plus de 67 ha** dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

A l'exception de deux secteurs à Truchtersheim (le long du ruisseau de l'Avenheimer Bach) et à Pfulgriesheim (de part et d'autre du ruisseau du Leisbach) qui ont été reclassés en zone naturelle "N", pour une superficie de 2,2ha, le restant des zones d'urbanisation future antérieurement inscrites a été reclassé en zone agricole "A".

La réduction des zones à urbaniser des POS/PLU, prévues initialement pour de l'habitat, a ainsi permis de rendre à l'agriculture près de 65 ha de foncier (par un reclassement en zone A).

Au final, entre la réduction des zones d'activités et d'habitat, c'est un minimum de 78 ha de terres qui sont aujourd'hui préservées pour un usage agricole.

A noter que les zones "N" restent, elles aussi, exploitables par les agriculteurs.

Ces données, indépendamment de l'impact du COS/GCO, sur lequel les élus n'avaient aucune prise, permettent de conclure que le projet du PLU intercommunal n'a qu'un impact très résiduel sur les exploitations agricoles du territoire et reste globalement très positif par rapport à la situation des documents d'urbanisme antérieurs.

IX.3 - 7 Contenu des zones : les zones naturelles "N"

La zone N

Caractéristiques de la zone :

Les zones N correspondent aux zones naturelles peu ou pas desservies par des équipements publics et représentent l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elles recouvrent des espaces naturels étendus, d'aspects et d'usages très variés : terres agricoles, abords des cours d'eaux, bois, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère du territoire et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N définie dans le PLUi reprend globalement l'enveloppe des zones ND des POS et N des PLU du territoire, augmentée des espaces de vergers ou boisés péri-villageois et des espaces nécessaires pour éviter des discontinuités le long des cours d'eau majeurs du territoire. Un certain nombre de massifs boisés ou de cordons végétalisés ont été identifiés et classés en zone naturelle afin d'assurer leur préservation.

Précisons également que certains éléments naturels, tels les haies et boisements, les alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés ainsi que les ripisylves et ensembles arborés ont fait l'objet de protections spécifiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui dispose que *"le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en*

état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent".

La zone N comporte :

- **un secteur Nb** qui correspond à un secteur de loisir autour d'un étang à Behlenheim et à Pfettisheim ;
- **un secteur Ne** qui correspond à un secteur de loisir à Berstett et Truchtersheim (village de Pfettisheim) constitué de petits étangs privés au bord desquels sont érigés quelques abris de pêche ;
- **un secteur NL** qui correspond à un secteur destiné à accueillir des équipements de loisirs légers à Kuttolsheim ;
- **un secteur Nm1** qui correspond au moulin à Hurtigheim (habitat) ;
- **un secteur Nm2** qui correspond au moulin à Berstett (habitat) ;
- **un secteur Np** qui correspond à une activité isolée au Sud-Est de Truchtersheim ;
- **un secteur Nt** qui correspond à un secteur dédié au développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim.

De manière générale, le caractère naturel de la zone fait obstacle à sa constructibilité. En conséquence, le règlement limite au strict minimum les occupations possibles.

Objectifs :

L'intérêt de cette zone pour le territoire, et plus largement par le fonctionnement des grands équilibres écologiques et des écosystèmes, justifie très largement le choix d'une protection stricte de ces espaces.

Dans le Kochersberg et l'Ackerland, **la zone N, et ses secteurs de zones, recouvrent environ 12,7% du territoire (1.671,8 ha)**. Elles englobent aussi bien les ensembles forestiers majoritairement localisés dans la partie Ouest du territoire, que des "cortèges végétalisés" des ripisylves de la *Souffel*, du *Musaubach*, de *ruisseau d'Avenheim/Leisbach*, du *Bruchgraben* et du *Rohrbach*, certaines prairies de pâtures, les secteurs de verger, etc.

Elles correspondent le plus souvent à des espaces qui "ferment" le paysage et le diversifient, contrairement aux zones agricoles devenues de vastes étendues de monocultures à perte de vue. Les zones N doivent redonner de la diversité aux paysages qui tendent progressivement à se banaliser sous la poussée de la culture céréalière.

L'ensemble des secteurs à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale, ont été inscrits dans la zone N afin d'assurer leur préservation.

Le principe est une interdiction de construire en zone "N", hormis des adaptations pour les constructions existantes ou des abris pour des animaux d'élevage liés à des exploitation agricoles.

Le secteur Ne correspond à 2 secteurs localisés au Sud du village de Berstett et à l'Ouest de Pfettisheim (commune de Truchtersheim). Ces secteurs recouvrent des espaces occupés par des étangs privés et de quelques abris de pêche.

Le secteur Ne de Berstett, situé au lieudit "*Langbruch*", est occupé par diverses constructions à vocation de loisirs aux abords du cours d'eau. Au vu de sa situation à l'intérieur des espaces agricoles et naturels, de la qualité des milieux en présence, notamment la présence d'un corridor écologique terrestre identifié au schéma régional de cohérence écologique -SRCE-, et de l'absence d'équipements, la zone n'a pas vocation à se développer.

A l'origine la zone du *Langbruch* était une zone de loisirs constituée de petits étangs privés aux bords desquels les propriétaires avaient érigé des abris de pêche ou des cabanons. Petit à petit, les cabanons se sont transformés en véritable "résidences secondaires". Historiquement les dérives ont été nombreuses et non-conformes à la réglementation de l'urbanisme. Rappelons que cette zone avait été classée en zone "NB" dans le premier POS approuvé en 1978.

Les zones "NB" des POS étaient définies par le code de l'urbanisme comme des zones naturelles non desservies par les réseaux (eau, assainissement, électricité) qu'il n'était pas prévu de renforcer, caractérisées par une densité très peu élevée et des conditions d'urbanisation très restrictives. Ce type de zone ayant été supprimé par la loi et lors de la révision du POS de Berstett approuvée en 1990, cette zone de loisirs "NB" a été reclassée en zone naturelle "ND". La constructibilité y a été fortement limitée. Le choix de ce classement était lié à la situation de la zone en matière d'équipement (absence de réseau collectif d'assainissement, notamment), à sa vocation de loisirs et à son emplacement au milieu des zones agricoles.

Le PLUi maintient pour les mêmes raisons cette zone en zone naturelle N dont la vocation de loisirs est conservée. L'habitat y reste exclu et seul l'aménagement et l'entretien de l'existant, sans extension, restent possibles vu le caractère naturel de la zone.

Le secteur NL est situé au Nord de Kuttolsheim et est traversé par la *Souffel*. Par sa situation remarquable dans la commune et la proximité immédiate de l'église catholique Saint-Jacques-le-majeur, classée monument historique, ce secteur est destiné à accueillir des équipements de loisirs légers afin de valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune.

Le secteur Nm1 est situé au Nord d'Hurtigheim sur la *Souffel*. Le site correspond à un ancien moulin aujourd'hui réhabilité en logement.

Le secteur Nm2 est situé au Sud-Est de Berstett sur le *Bruchgraben*. Le site comprend des constructions existantes (habitat) dont l'aménagement est autorisé dans le volume existant sans changement de destination. De plus, ce secteur est touché par le risque de coulées d'eaux boueuses et d'inondation. En conséquence il n'est pas souhaitable d'autoriser des extensions ou des constructions annexes.

Le secteur Nt est situé au Sud-Ouest de Wiwersheim sur le *Plaetzerbach*. Ce secteur correspond à la zone de loisirs de la commune et à l'étang de pêche. L'enjeu est de permettre le développement de constructions liées à l'activité touristique sur ce site très prisé toute l'année.

L'ensemble des secteurs "Ne", "NI", "Nm1", "Nm2" et "Nt" correspondent à des secteurs ou seul l'aménagement des constructions d'habitation existantes ou les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisés. En conséquence, ces secteurs

ne peuvent pas être considérés comme "secteur de taille et de capacité limitée" (STECAL).

Des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées des constructions ont toutefois été prévus afin de permettre localement des adaptations aux contraintes.

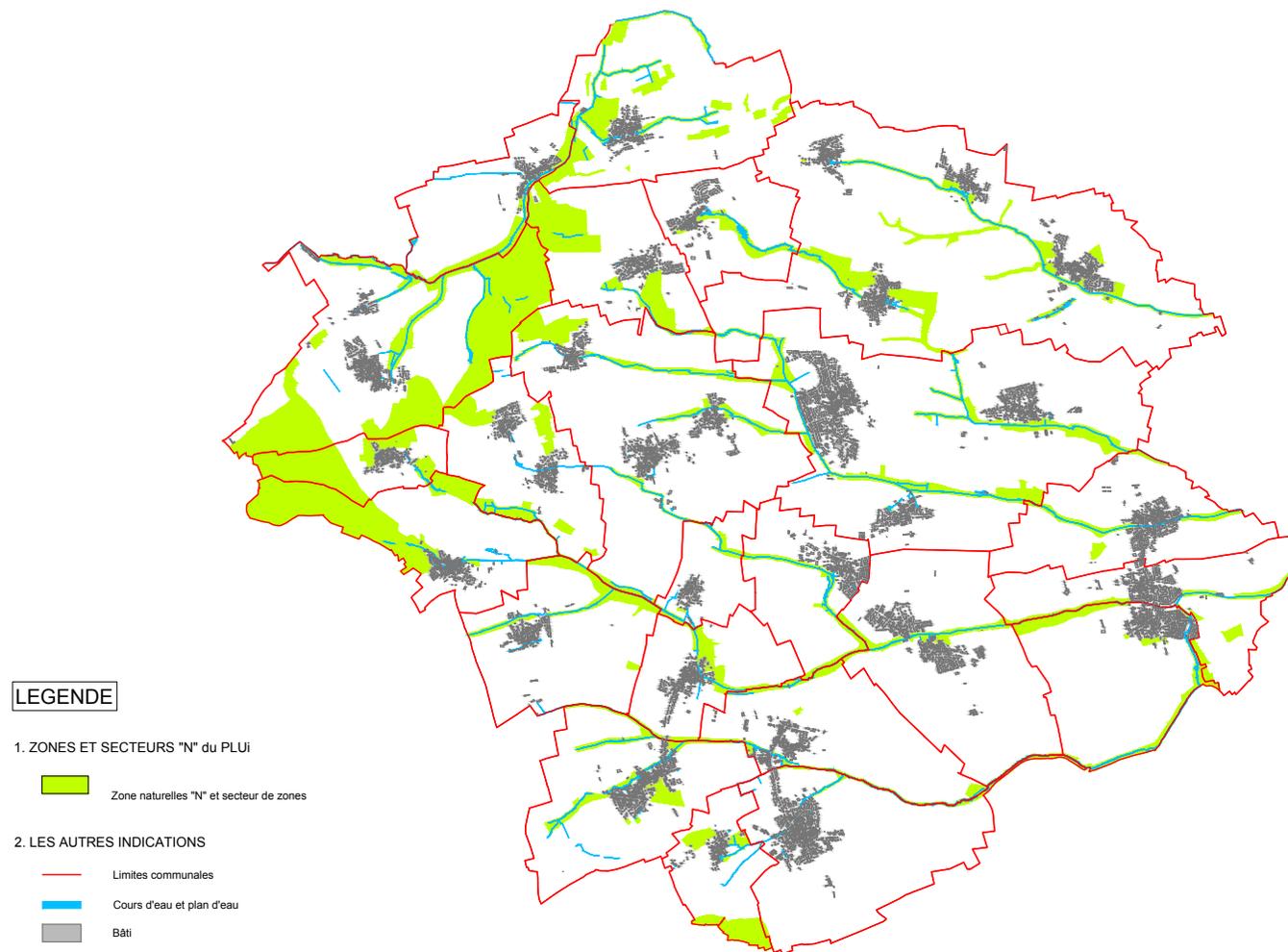
Les "STECAL" du Kochersberg et de l'Ackerland

Sont considérés comme entrant dans la définition des "STECAL" les secteurs **Nb** et **Np** qui regroupent les installations liées à 2 étangs à Behlenheim et Pfettisheim (commune de Truchtersheim) ou à un site d'activités d'une entreprise à Truchtersheim.

Le secteur Nb correspond à une zone naturelle occupée par un étang de pêche à Behlenheim et à Pfettisheim. A Behlenheim le site doit pouvoir faire l'objet d'aménagement afin de redynamiser cet espace, et à Pfettisheim le site recouvre un étang privatif exploité à des fins d'agrément de particuliers, qui souhaitent pouvoir reconstruire la cabane préexistante.

Le secteur Np, quant à lui, correspond à un site intégralement occupé par une entreprise réalisant des aménagement paysagers. Le site est occupé par quelques constructions et notamment des garages pour des véhicules et divers espaces de stockage.

L'ensemble de ces "STECAL" représente une superficie cumulée de d'environ 1,5 hectares, soit 0,01 % du ban intercommunal. Il convient de préciser que ces occupations n'impactent pas d'espaces agricoles, l'environnement ou les paysages et n'ont d'autre objectif que de mettre en valeur chacun des sites respectifs.



IX.3 - 8 La prise en compte des "éléments de patrimoine" à protéger

Le constat

Les villages de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland disposent d'un ensemble d'éléments patrimoniaux de grande qualité, liés à la culture et à l'histoire du territoire.

Ce patrimoine recouvre tant des constructions (bâtiments d'habitation et leurs dépendances - anciens corps de fermes -, presbytères, bâtiments publics...) que des murs, façades, porches, fontaines, puits, lavoirs, édifices militaires, ou encore le quartier dit "le Corbusier" à Dingsheim (lotissement "le Parc"), etc.

Ces éléments de patrimoine peuvent aussi bien se retrouver dans un centre village que dans le milieu agricole ou naturel, au détour d'un chemin rural ou d'exploitation.

Paradoxalement, ce sont souvent ces éléments de patrimoine "perdus" dans la campagne qui peuvent faire l'objet de destructions, accidentelles ou non. On peut signaler à ce titre la destruction de certains éléments du patrimoine militaire, notamment à Griesheim-sur-Souffel où de petites "casemates" ont été enterrées afin de laisser la place à l'exploitation agricole.

Les objectifs

Un des objectifs du PADD est la préservation de la qualité du cadre de vie sur le territoire et la protection du patrimoine architectural : dans cette perspective, la Communauté de Communes a proposé de mettre en place, dans le document d'urbanisme, des dispositions réglementaires spécifiques relatives au patrimoine architectural et urbain.

Selon les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme "*le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier,*

localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration [...]".

Des plans de règlement graphique spécifiques ont donc été élaborés afin de protéger les "éléments du patrimoine" particulièrement intéressants. Ces plans graphiques complètent et localisent les dispositions du règlement écrit.

La démarche adoptée :

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland a mené, auprès des maires et de la population, des actions de sensibilisation sur les questions relatives à la protection du patrimoine : visite des villages et des opérations de réhabilitation d'anciennes fermes en logements avec l'ensemble des élus, accompagnement des communes par le CAUE, exposition du CAUE sur la mutation du bâti en centre village, convention sur la protection du patrimoine signée avec le Département du Bas-Rhin...

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland a souhaité mener **une démarche progressive et innovante, destinée à s'enrichir dans le temps, à l'occasion de procédures ultérieures.**

Dans un premier temps, l'intercommunalité n'a pas voulu imposer des protections trop ambitieuses qui présentaient le risque de soulever de fortes oppositions, voire des blocages ou un rejet de la démarche de la part des élus ou de la population. Pour leur grande majorité, les propriétaires sont souvent hostiles à toute idée de "protection" qu'ils

considèrent comme des contraintes supplémentaires pesant sur leurs biens. Le sujet de la préservation du patrimoine est extrêmement sensible et divise fortement la population...

Étant donné que chaque maire reste compétent dans sa commune en matière de permis de construire et doit gérer ensuite ces contraintes au quotidien, le conseil communautaire a opté pour une démarche volontaire, souhaitant que chaque commune s'approprie la démarche, parfois avec l'aide d'associations "spécialisées", telle que l'ASMA¹ ou, pour la grande majorité des communes, par ses propres moyens, en se basant sur la connaissance du terrain.

Chaque commune a donc pris en charge la question du patrimoine, a mené le travail de repérage en s'appuyant sur des relevés existants (inventaire régional, et autres) et a défini les éléments à protéger et le degré de protection. Les communes se sont investies, selon le degré de sensibilité de chacun et l'enjeu patrimonial : ainsi, certaines communes qui ont instauré le permis de démolir ont considéré qu'elles avaient des moyens suffisants pour empêcher la destruction de constructions remarquables, d'autres ont estimé que le patrimoine bâti n'était globalement pas exceptionnel et ne justifiait pas la mise en place de contraintes supplémentaires. Les 5 communes² qui disposent, sur leur ban communal, d'un monument historique faisant l'objet d'un classement auprès du service de la Conservation Régionale des Monuments Historiques³ n'ont pas jugé nécessaire de s'engager dans la démarche. Elles sont en effet dotées de l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France qui donne un avis éclairé sur les autorisations d'urbanisme.

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

2 Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Stutzheim-Offenheim et Willgottheim.

3 La CRMH est un service déconcentré du ministère de la Culture français, intégré au sein d'une Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), et chargé de recenser, protéger et restaurer les Monuments historiques.

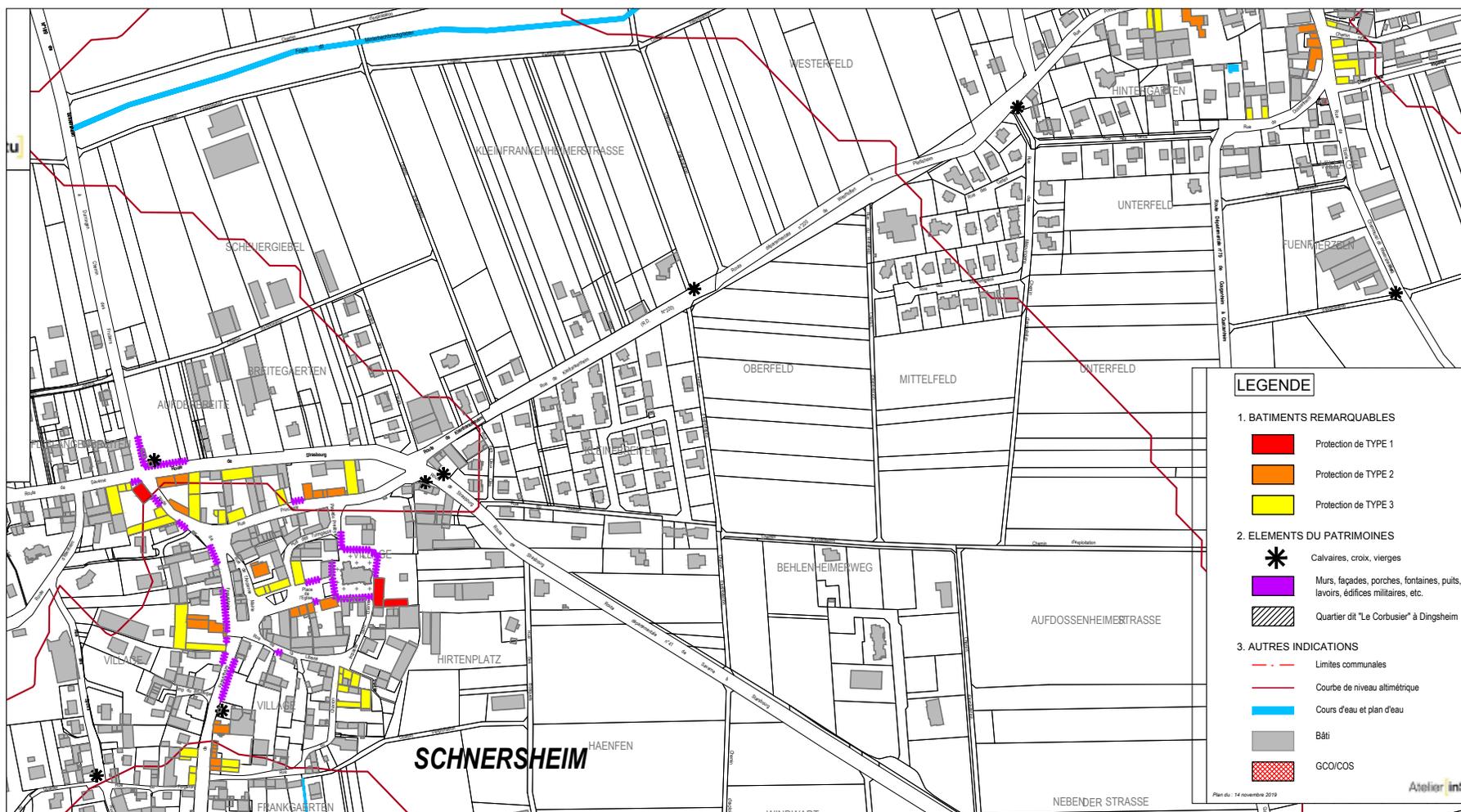
Les autres communes (16 sur 23) ont souhaité protéger, à des degrés divers, les éléments les plus remarquables de leur patrimoine architectural et urbain à travers le PLUi.

Pour toutes ces raisons, le niveau de protection n'est pas "uniforme" et ne peut pas l'être, sur un territoire qui n'est pas homogène. Chaque localité a sa propre philosophie vis-à-vis du patrimoine et de sa protection et le débat ne peut se résoudre par une homogénéisation "mécanique" sur un territoire qui ne l'est pas.

La CCKA se veut en quelque sorte pionnière dans la mise en place de plans de patrimoine et se laisse du temps pour réévaluer cette politique avec un retour d'expérience à venir. **Elle a donc préféré une démarche respectueuse de l'identité de chaque commune à un processus trop unilatéral et contraignant qui n'aurait pas rencontré l'adhésion des élus et de la population.**

Pour la Communauté de Communes, ce PLUi est en quelque sorte une "première étape", qui permettra de tester la pertinence des règles et protections. Le cas échéant, ces règles pourront éventuellement être renforcées par la suite, sur la base des expériences de terrain de chacun.

Carte extrait du plan de règlement graphique relatif aux "Elements de patrimoines" de la commune de Schnersheim.



IX.3 - 9 Les emplacements réservés (ER)

Le développement de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland ne peut aujourd'hui se faire sans se servir d'Emplacements Réservés (ER) à son bénéfice, à celui des communes ou celui d'une autre collectivité publique (Etat, département, etc.).

Ils répondent à différents objectifs :

- l'un des objectifs essentiels clairement affiché du PLUi est le développement de secteurs d'urbanisation et des modes de déplacements alternatifs à la voiture (développement des liaisons douces ou de parkings de covoiturage (ER17 à Stutzheim-Offenheim, ER1 à Dingsheim, ER11 à Gougenheim, etc. Un ensemble d'emplacements réservés sont réservés à cet effet, et notamment pour la desserte des zones d'extensions futures ou de zones déjà bâties (les zones UA et 1AU) ;
- on peut identifier également un ensemble d'emplacements réservés au profit d'une amélioration de la sécurité, tels élargissement de voirie, amélioration des visibilité, etc. Un ensemble d'emplacements réservés, sont réservés à cet effet (ER2 à Schnersheim, ER16 à Ittenheim, ER5 à Pfulgriesheim, etc.) ;
- les projets d'intérêts généraux tel l'aménagement la réalisation d'aménagements liés à la rétention des eaux pluviales pour limiter les risques dûs au ruissellement d'eaux boueuses, ou le renforcement des équipements de sports et loisir. Un ensemble d'emplacements réservés sont inscrits à cet effet : par exemple l'ER9 à Dingsheim, l'ER1 à Truchtersheim, l'ER4 à Furdenheim, l'ER1 à Pfulgriesheim, etc.

L'inscription d'emplacements réservés témoigne de la politique volontariste de la collectivité de (re)développer des projets d'intérêt général, d'améliorer des liaisons internes des communes et entre les villages sur l'ensemble du territoire.

Précisons que la mise en place d'un emplacement réservé n'est pas sans conséquence sur l'utilisation des terrains par les propriétaires. En effet, tout secteur frappé d'un ER est globalement inconstructible à d'autres fins que celles permettant la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. L'objectif étant clairement d'éviter qu'un projet d'équipement public ne puisse plus se réaliser du fait d'un projet privé.

IX.3 - 10 Espaces boisés classés (EBC) et espaces plantés protégés au titre de l'article L.151-23 du C.U.

Il convient de noter que l'ensemble des précédents POS ou PLU de la **Communauté de Communes Kochersberg et de l'Ackerland** disposait de très peu d'Espaces Boisés Classés (EBC).

C'est avec la volonté de préserver des grands espaces forestiers, mais également certains massifs boisés de moindre envergure ainsi que des "micro boisements" ou ripisylves, que la Communauté de Communes a souhaité redéfinir le régime de protection de ces éléments constitutifs de la richesse des paysages et participant aux continuités écologiques du territoire.

Ainsi la majorité des espaces boisés ne dépendant pas directement des communes, en cohérence avec l'occupation du sol actuelle et future, sont préservés dans le PLUi.

On peut notamment identifier :

- certains boisements autour du "Mont Kochersberg", classé site historique", entre Neugartheim et Willgottheim ;
- un boisement au Sud de Rohr, sur le ban communal de Durningen ;
- un ensemble de microboisements au Sud d'Ittlenheim ;
- les boisement du quartier des "collines" à Handschuheim, afin de préserver le caractère éminemment verdoyant de ce secteur d'habitat diffus.

Sont protégés certains microboisements en entrée d'agglomération, à Pfulgriesheim ou Griesheim-sur-Souffel, dans les agglomérations comme à Reitwiller ou Rumersheim (commune de Berstett), ou en ceinture de village comme à Furdenheim ou Handschuheim.

Globalement, c'est majoritairement dans la partie Ouest du territoire, qui présente encore la plus grande richesse naturelle, paysagère et écologique que se trouvent les EBC les plus conséquents.

L'objectif est de renforcer la protection et la structuration des corridors écologiques du territoire intercommunal. Ainsi, des "Espaces Boisés Classés" (EBC) ont été ajoutés aux zonages des communes. Ces espaces ont été déterminés sur la base d'une analyse croisée entre vérification sur photo aérienne et travail de terrain en fonction de la "réalité" du boisement et de sa qualité physique ou d'une volonté de recréer des boisements aujourd'hui presque disparus.

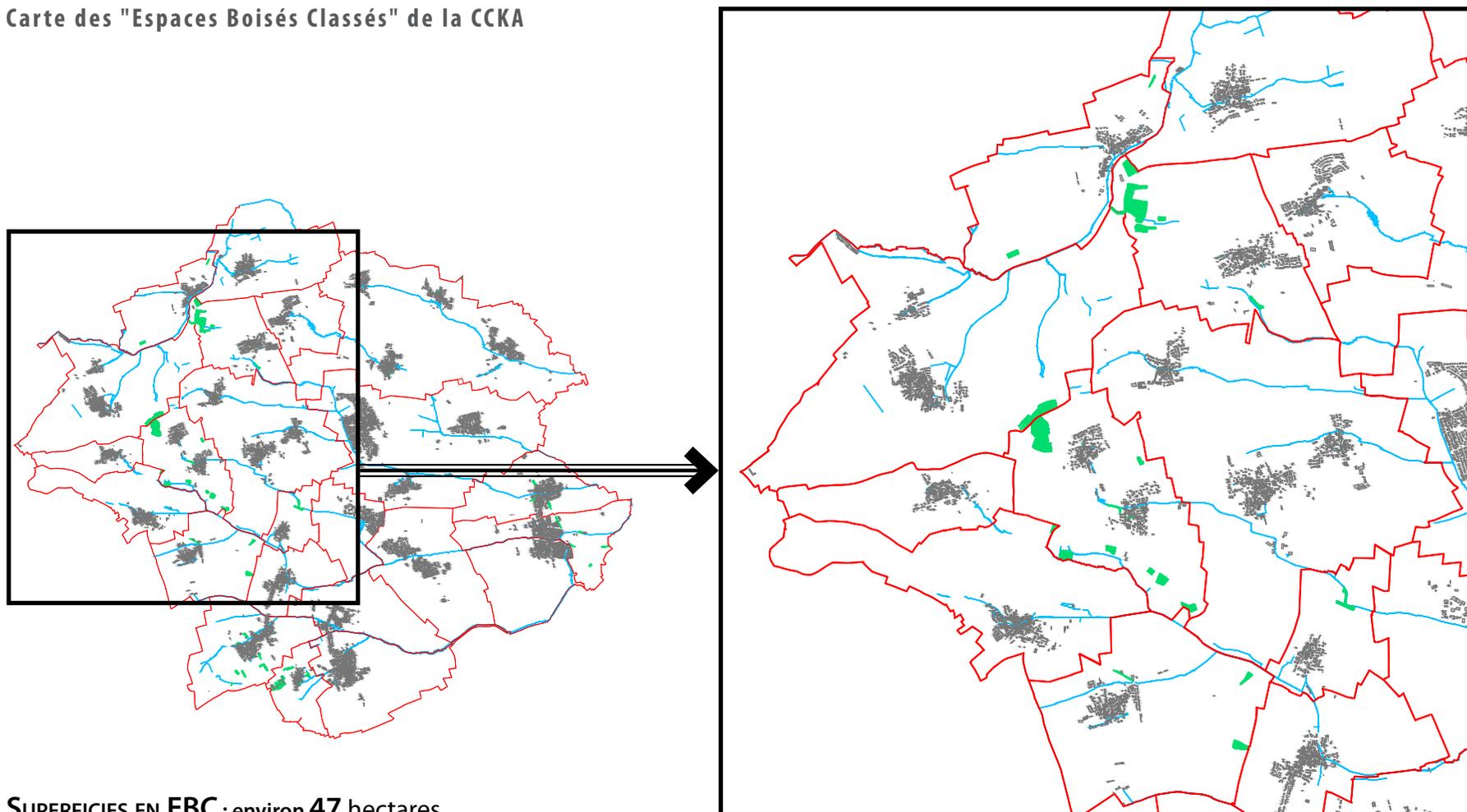
Il convient de préciser que le périmètre des EBC ne prend pas en compte la totalité des boisements existants sur le territoire. Les boisements classés du PLUi comprennent globalement les boisements menacés et constituant des éléments structurant sur le plan du fonctionnement écologique et du maintien d'un paysage de qualité dans le territoire.

Le maintien d'un couvert boisé permet également de limiter le développement de cultures céréalières peu couvrantes et constitue un élément important dans la lecture du paysage, de son réseau hydrographique et du maintien de corridors écologiques.

Au final, le PLUi totalise **47,04 hectares** environ d'espaces boisés classés à protéger, qui représentent environ 0,34 % du territoire intercommunal.

La carte, page suivante, permet de visualiser les étendues protégées sur l'ensemble du ban de la CCKA.

Carte des "Espaces Boisés Classés" de la CCKA



SUPERFICIES EN EBC : environ 47 hectares

Afin de permettre une plus grande "souplesse" d'utilisation (contrairement à la préservation très stricte de l'EBC), notamment par rapport au projet de création de continuités écologiques, d'arbres d'alignements le long de certaines routes départementales et d'entretien des cours d'eaux, l'utilisation de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme est plus à même de combiner projet urbain et renforcement du maillage écologique du territoire.

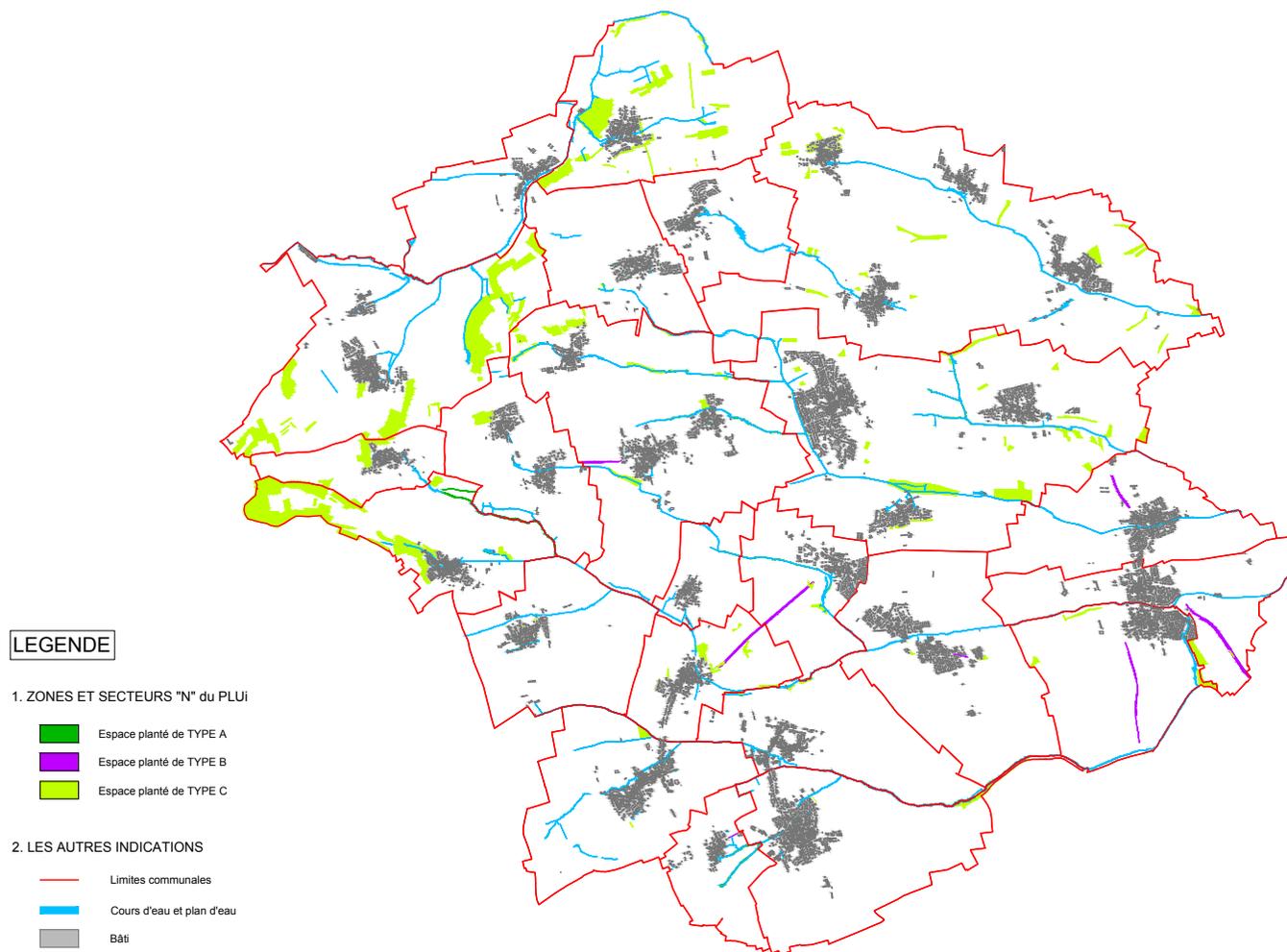
Il est ainsi prévu des mesures de type replantation d'arbres et de haies arbustives le long de cours d'eau ou de corridors Nord-Sud afin d'améliorer globalement les insertions paysagères et le maillage écologique du territoire.

Ainsi **un ensemble de plus de 310 ha a été inscrit au PLUi** afin de participer à l'amélioration de la qualité de vie dans le Kochersberg et l'Ackerland et au maintien de la biodiversité. Il est entendu que **cette inscription n'est pas exhaustive et ne reflète pas nécessairement l'ensemble des mesures que prend la Communauté de Communes ou les communes afin d'améliorer leur environnement.**

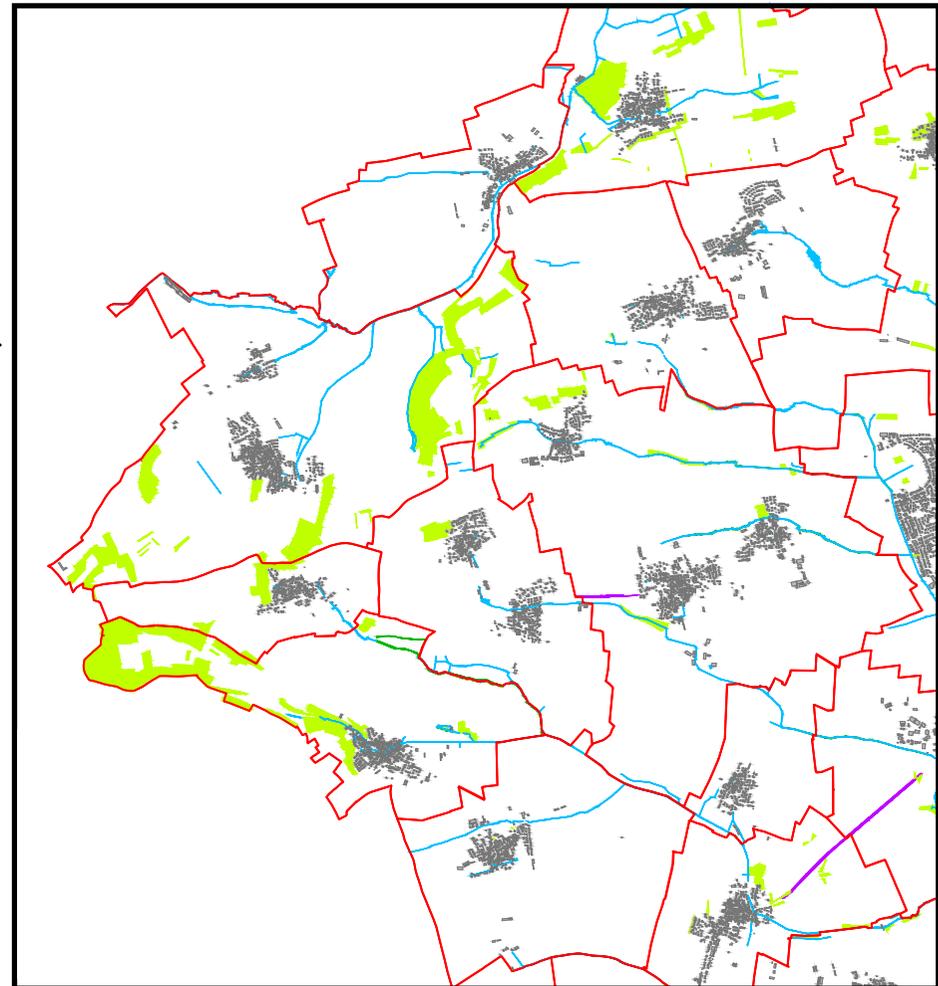
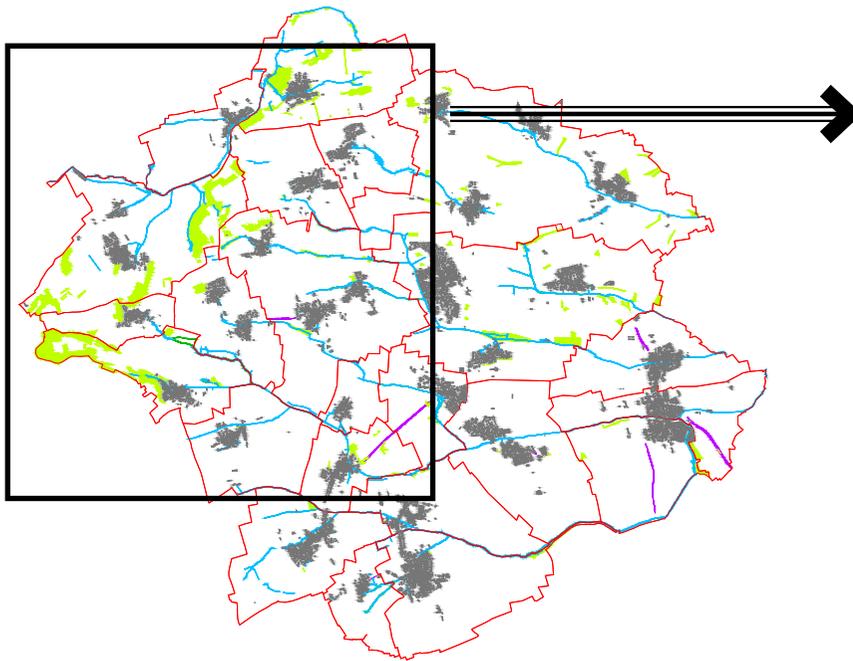
Evolution des "Espaces protégés" - L 151-23

P.L.U.i.		part du BAN
Dénomination	surfaces en ha	
EP de type A	4,36	0,03%
EP de type B	4,01	0,03%
EP de type C	302,39	2,20%
EP TOTAL	310,76	2,26%

Localisation des "Espaces plantés à conserver ou à créer"
au titre de l'article L151-23 du C.U. de la CCKA



Localisation des "Espaces plantés à conserver ou à créer" au titre de l'article L151-23 du C.U. de la CCKA



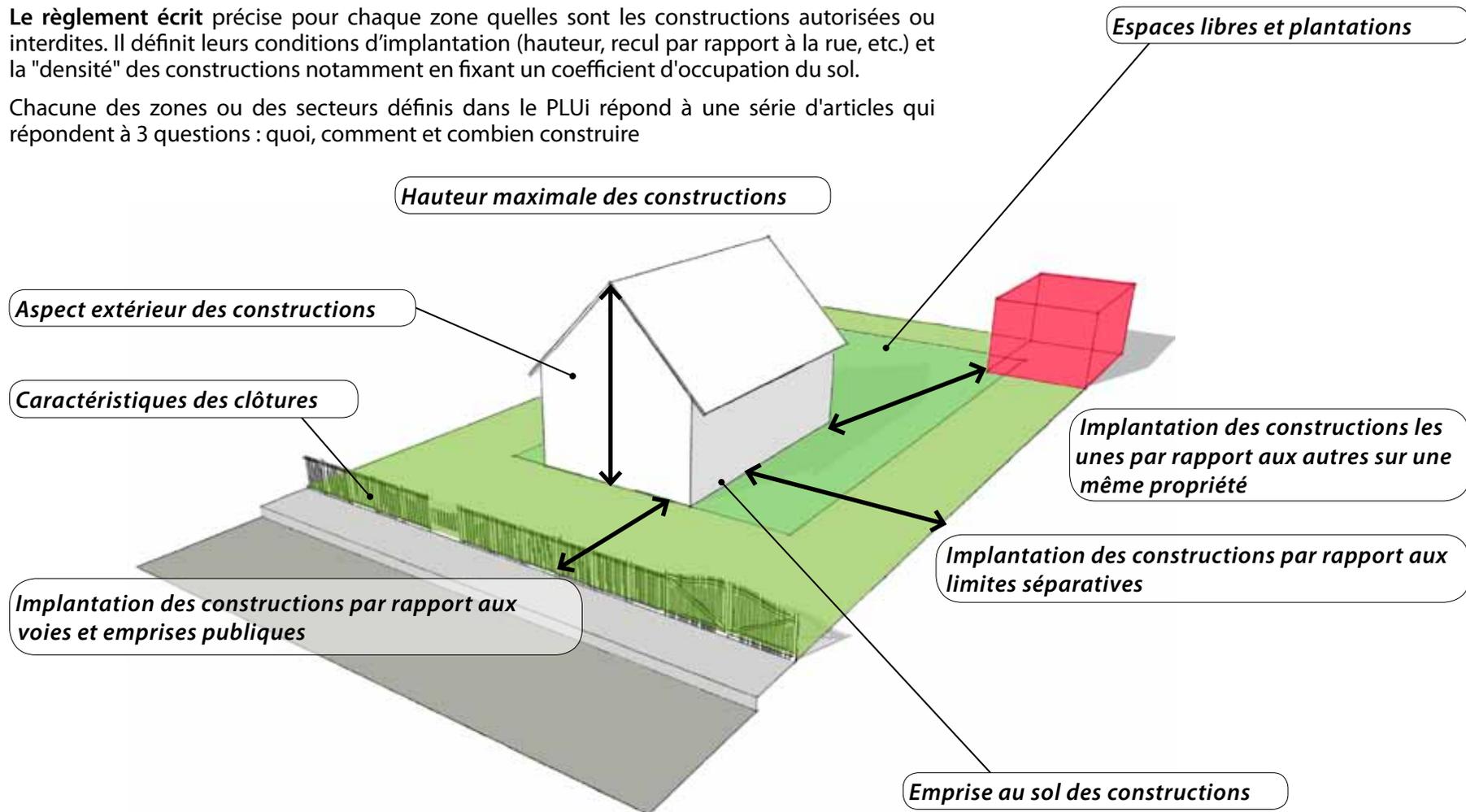
SUPERFICIES EN ESPACES PLANTÉS : 310 hectares environs

IX. 4 Exposé des motifs des règles écrites

IX.4 - 1 Le contenu du règlement écrit

Le **règlement écrit** précise pour chaque zone quelles sont les constructions autorisées ou interdites. Il définit leurs conditions d'implantation (hauteur, recul par rapport à la rue, etc.) et la "densité" des constructions notamment en fixant un coefficient d'occupation du sol.

Chacune des zones ou des secteurs définis dans le PLUi répond à une série d'articles qui répondent à 3 questions : quoi, comment et combien construire



IX.4 - 2 Principes des règles écrites : les zones urbaines "U"

Les zones urbaines

Les zones urbaines ont été divisées en différentes zones et secteurs de zone afin d'édicter des règles adaptées à la vocation de chacune d'entre elles :

Zones et secteurs	Vocation
UA	Espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat
<i>UAi</i>	Zone bâtie inondable à Rohr
UB	Espaces bâtis récents à vocation principale d'habitat
<i>UBa</i>	Îlot du quartier Le Corbusier à Dingsheim
<i>UBa1</i>	Îlot du quartier Le Corbusier à Dingsheim
<i>UBb</i>	Quartier isolé et peu densément bâti à Handschuheim
<i>UBc</i>	Ferme Quirin à Stutzheim-Offenheim
<i>UBd</i>	Création d'un hôtel à Truchtersheim
UE	Équipements publics existants ou futurs
<i>UEa</i>	Équipements et commerces de proximité autorisés Stutzheim-Offenheim
<i>UEb</i>	Création d'une maison de santé à Furdenheim
UX	Espaces dédiés aux activités économiques
<i>UXa</i>	Zone d'activité de Schnersheim et Willgottheim et petite zone d'activité à Wiwersheim
<i>UXa1</i>	Zone d'activité à Rohr
<i>UXb</i>	Constructions avec des hauteurs et des types d'activité équivalent, sur plusieurs communes

<i>UXc</i>	Zone d'activité à Ittenheim
<i>UXc1</i>	Zone d'activité à Ittenheim
<i>UXc2</i>	Zone d'activité à Ittenheim
<i>UXc3</i>	Zone d'activité à Ittenheim
<i>UXd</i>	Zone d'activité à Willgottheim et Wiwersheim (y compris la galerie Revelatio)
<i>UXe</i>	Zone artisanale à l'entrée Est de Truchtersheim
<i>UXf</i>	Zone d'activité à l'entrée Ouest de Furdenheim
<i>UXg</i>	Zone commerciale de Truchtersheim
<i>UXh</i>	Comptoir agricole à Wiwersheim et Quatzenheim
<i>UXi</i>	Restaurant isolé à Willgottheim
<i>UXj</i>	Zone d'activité à l'entrée Est d'Hurtigheim
<i>UXk</i>	Activité de réparation et vente de véhicules motorisés à Gougenheim – risque de coulées de boues
<i>UXl</i>	Vente de produits locaux à Ittenheim et Truchtersheim
UJ	Jardins et arrières de parcelles libres de construction ou faiblement bâties
<i>UJ1</i>	Jardins et arrières de parcelles libres de construction ou faiblement bâties
<i>UJ2</i>	Occupations du sol plus réduites qu'en UJ1

La zone UA :

La délimitation de la zone

La zone UA délimite les espaces bâtis les plus anciens sur chacune des communes du territoire. Ces espaces se caractérisent par une vocation principale résidentielle mais comprennent souvent des activités et équipements, et sont densément bâtis. Ces espaces témoignent du patrimoine villageois des communes et comportent des ensembles urbains et édifices remarquables. Leur délimitation en zone UA repose sur la volonté de préserver, mettre en valeur et dynamiser ces secteurs stratégiques à l'échelle des communes et de l'intercommunalité.

Les dispositions réglementaires

Le règlement du PLUi encadre, en zone UA, à la fois l'occupation des sols, l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives des parcelles, par rapport aux cours d'eau, la taille des logements dans certains cas, l'emprise au sol des constructions, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement.

En effet, les centres urbains des communes du territoire présentent différents enjeux (urbain, architectural, économique, social...) et font l'objet de plusieurs orientations et objectifs dans le PADD.

Ces dispositions réglementaires détaillées visent à mettre en valeur et dynamiser les centres des communes.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Justification : Le règlement interdit uniquement les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone UA, à savoir notamment les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou résidences mobiles, les terrains de camping, les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, etc. et toute activité susceptible de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Cette réglementation œuvre ainsi en faveur de la préservation de la qualité du cadre de vie.

Les constructions répondant parfaitement à la vocation de la zone sont autorisées sans conditions particulières (mais dans le respect des autres règles édictées), il s'agit des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'activités de service, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau.

Certaines destinations sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques. Il s'agit des exploitations agricoles et forestières, de l'artisanat et commerce de détail, du commerce de gros, des cinémas, des différents équipements d'intérêt collectif et services publics, des industries, entrepôts et centres de congrès. Certaines activités au sein de ces catégories peuvent en effet être source de nuisances en cœur de village, c'est pourquoi le règlement, tout en permettant l'accueil de tout type d'activité en zone UA, préserve la qualité du cadre de vie pour les habitants.

Par ailleurs, pour la commune de Rohr, soumise au risque d'inondation, le règlement du PLUi précise que les nouvelles constructions comportant des locaux habitables ou aménageables sont autorisées à condition que ces locaux soient situés au-dessus de la cote NGF 180,7 mètres.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

La mixité des fonctions permise par le règlement en zone UA (centre des communes), qui autorise les activités commerciales, les équipements et les services au sein des espaces à dominante résidentielle, met en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

- Créer les conditions pour maintenir des commerces et des services à la population dans les communes et leur offrir des possibilités de développement,
- Compléter l'offre commerciale et de services, notamment dans le bourg centre,
- 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.

L'autorisation des activités de restauration et d'hébergement hôtelier répond pleinement à l'objectif du PADD suivant :

- 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 ...

Le fait que les équipements et activités économiques (agricole, commerce, artisanat, industrie...) soient soumises à des conditions particulières (compatibilité avec le voisinage d'habitation et avec la sécurité et la salubrité publiques) répond à l'objectif général de préservation du cadre de vie des habitants inscrit dans le PADD.

Les dispositions pour la commune de Rohr traduisent l'objectif de prise en compte des risques et nuisances pour protéger les personnes et les biens.

Mixité fonctionnelle et sociale

Extrait du règlement écrit :

"Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m²."

Justification : Cette disposition a pour but de rééquilibrer l'offre de logements et notamment leur taille. L'objectif est de proposer une part minimale de grands logements dans les opérations de 12 logements ou plus à destination notamment des ménages avec enfants, car actuellement la plupart des projets produisent du petit logement ce qui a tendance à déséquilibrer l'offre et ne contribue pas efficacement au maintien des familles avec enfants dans les villages.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Cette disposition réglementaire traduit l'objectif global de mixité de l'habitat inscrit dans le PADD qui vise à apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat.

Implantations des constructions

"Article 2.1 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques"

et

Article 2.2 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Justification : Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques visent à préserver les caractéristiques urbaines existantes dans les centres anciens des communes où l'on retrouve essentiellement des fronts bâtis le long des voies. C'est pourquoi, les règles édictées favorisent une implantation à l'alignement ou en léger retrait.

Elles prévoient également quelques adaptations pour répondre aux spécificités locales, notamment pour certaines communes énumérées dans l'article ci-dessus. Un retrait supérieur à deux mètres est permis, pour permettre plus de souplesse soit parce que les implantations y sont historiquement plus en recul ou moins organisées et ne nécessitent donc pas autant de rigueur dans les alignements. Néanmoins, pour maintenir le caractère du centre ancien, un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins doit être édifié, afin de préserver la continuité du front bâti.

Des règles alternatives sont également prévues pour permettre une certaine évolution du bâti et une adaptation à des contraintes locales. En effet, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas, notamment, en cas de reconstruction d'anciens corps de ferme qui ne serait pas implanté au préalable selon les dispositions réglementaires énoncées, aux extensions limitées des constructions existantes, aux constructions

annexes si leur implantation ne nuit pas à la qualité des alignements existants et au paysage urbain. Par ailleurs, pour ces constructions annexes, un recul pourra être imposé aux garages à implanter le long des RD1004, 228, 41 et 31 afin d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Le trafic routier est en effet important sur ces routes départementales et des manœuvres de véhicules sur la voie ne sont pas envisageables.

Les dispositions réglementaires énoncées ci-avant ne s'appliquent pas non plus aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Ceci favorise la densification du tissu bâti en permettant la mobilisation des arrières de parcelles.

Concernant les dispositions relatives à la commune de Berstett, elles sont liées à la volonté de limiter la sur-densification des arrières de parcelle et à la volonté de conserver cette disposition récemment mise en place dans leur document d'urbanisme local.

Le recul imposé par rapport aux cours d'eau et fossés permet de préserver ces derniers ainsi que les éléments végétaux (ripisylve) s'y rattachant. Ces cours d'eau constituent des continuités écologiques à préserver. Le recul est plus important par rapport aux cours d'eau identifiés par la trame graphique « corridor écologique » car ces derniers présentent une qualité paysagère et écologique supérieure pour le territoire.

Les centres anciens sont densément bâtis et les constructions sont généralement implantées sur au moins une limite séparative latérale, ce qui contribue à la formation des fronts bâtis sur rue. Afin de conserver ces caractéristiques urbaines, le règlement favorise une implantation sur

limite séparative ou en léger retrait. Ce léger retrait respecte le principe local du Schlupf. Des règles alternatives sont toutefois prévues pour permettre une certaine évolution du bâti ne risquant pas de nuire à la qualité urbaine. En effet, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas, notamment, en cas de reconstruction d'anciens corps de ferme qui ne seraient pas implantés au préalable selon les dispositions réglementaires énoncées, aux extensions limitées des constructions existantes, aux constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,5 mètres et d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les différentes dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux cours d'eau) répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- 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...
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

Emprise au sol des constructions

Extrait du règlement écrit :

"Pour toute opération entraînant la création de plus de 8 logements, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain."

Justification : Pour les opérations de plus de 8 logements, le maintien d'au moins 60% de la superficie du terrain favorise le maintien ou la création d'espaces verts et de sols perméables aux eaux pluviales. Cette disposition est d'autant plus importante que le territoire est soumis à une très forte pression foncière et que les espaces verts y sont déjà assez peu représentés.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Cette disposition traduit l'objectif de conservation d'espaces de respirations au cœur des espaces bâtis, notamment :

- 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.

Hauteur maximale des constructions : Article 2.5 UA

Justification : Le mode de calcul prend en compte les spécificités locales afin de permettre une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. En effet, il peut être imposé des hauteurs différentes en cas de terrains en pente.

Les hauteurs maximales qui ont été fixées pour les nouvelles constructions respectent les gabarits des constructions existantes pour permettre leur intégration paysagère dans le tissu bâti. Elles sont globalement de type RDC+1 étage + combles.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces règles répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- 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...
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant

Article 2.7 UA - Aspect extérieur des constructions

Justification : Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont relativement précises et détaillées afin de respecter les caractéristiques architecturales des centres anciens des communes. Pour les communes listées ci-avant, il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles des centres anciens à la fois en termes de toitures, de couverture, de façades, d'ouvertures, d'orientation. La volonté est de conserver des toitures traditionnelles à deux pans pour les volumes principaux des constructions, des couvertures constituées de tuiles en terre cuite de couleur rouge, rouge vieilli ou brune, de préserver les façades à colombages, des ouvertures de forme et de dimension respectant le bâti traditionnel existant, etc.

La recherche d'une harmonie entre les nouvelles constructions et le bâti existant et la recherche de la qualité esthétique est également traduite par les règles édictées en matière de façades (décrochements pour les façades sur rue de plus de 20 mètres de long, implantation adéquate des éventuelles pompes à chaleur et des paraboles...).

Il est à noter que le règlement prévoit des dispositions particulières pour autoriser quelques adaptations. Par exemple, les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux constructions annexes de faible gabarit, aux parties arrière des constructions (qui ont moins d'impact sur le front bâti et sur le paysage depuis la voie publique), aux bâtiments agricoles. De même, les dispositions relatives aux couvertures ne s'appliquent pas notamment aux constructions annexes de faible gabarit, aux dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires...), aux couvertures écologiques (toitures végétalisées...), aux parties plates ou en faible de pente des toitures.

"Dispositions applicables aux communes de : Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim."

Justification : Pour les communes listées ci-dessus, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont volontairement moins restrictives, notamment pour les toitures et les ouvertures, afin de faciliter l'évolution et l'adaptation du tissu bâti. L'aspect des toitures et des façades est néanmoins réglementé de manière à respecter les formes bâties traditionnelles des centres anciens, avec les toitures des volumes principaux à deux pans. La préservation de l'aspect général des façades à colombages, la préservation de l'aspect général de la façade sur rue repérés ("plans patrimoines") fait l'objet de protections spécifiques.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces règles répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants : Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant

Article 2.8 UA – Caractéristiques des clôtures

Justification : Concernant les clôtures dans les centres anciens des communes, l'objectif est d'encadrer leur hauteur pour ne pas trop cloisonner le paysage urbain et de rechercher une harmonie en termes d'aspect avec le bâti et les autres clôtures déjà existantes. Le règlement prend en compte l'existence de proches et portails monumentaux au sein des communes du Kochersberg et permet leur maintien et la création de nouveaux éléments.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux caractéristiques des clôtures traduisent les orientations et objectifs du PADD :

- 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...
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant,
- Permettre l'évolution de ce bâti (transformation des corps de ferme en logements) tout en l'encadrant par des règles d'urbanisme adaptées.

Le stationnement : articles 2.10 UA à 2.12 UA

Justification : En matière de stationnement pour le logement, les règles pour les 2 groupes de communes sont identiques pour les opérations engendrant la création de 4 logements ou plus. Elles permettent que chaque logement ait 2 places plus une place par tranche de 2 logements pour les visiteurs. Cela s'explique par les nuisances provoquées par le stationnement des visiteurs, en dehors des places aménagées, dans le cadre des logements collectifs. Cette problématique est d'autant plus souvent observée sur l'espace public que le nombre de collectifs est en forte augmentation ces dernières années sur le territoire.

Exemple d'application de la règle des places supplémentaires pour 4 logements et plus :

- opération de 4 logements = 10 places
- opération de 9 logements = 23 places

La différence principale de règle en matière de stationnement pour le logement entre les 2 groupes de commune concerne l'habitat individuel. Les communes situées sur la façade Ouest du territoire sont soumises à une pression foncière inférieure et donc à une densification moins forte. Elles ont donc des besoins en stationnement moins forts que les communes les plus proches de l'Eurométropole qui souhaitent se prémunir au maximum contre le stationnement sur le domaine public qui nuit au fonctionnement urbain et au commerce de proximité.

En matière de stationnement pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, la volonté des élus étant de favoriser la mixité des fonctions au sein des zones urbaines, il était nécessaire de ne pas fixer de règles quantitatives car d'une part les possibilités de stationnement sont souvent limitées dans les cœurs de villages et d'autre part le stationnement sur le domaine public est justement affecté au commerce

de proximité, d'où la nécessité, en contrepartie, de régler strictement le stationnement destiné au logement.

Les dispositions respectent celles de l'article L.151-30 du code de l'urbanisme concernant les normes de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles édictées en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos traduisent l'objectif du PADD suivant :

- Prévoir le stationnement en conséquence pour limiter les encombrements de l'espace public,
- Réduire les obligations de stationnement dans les localités, dans le cadre du développement du commerce de proximité,
- Encourager les modes de déplacements doux sur le territoire

Équipements et réseaux articles 3.1. UA à 3.6 UA

Justification : Ces différentes dispositions visent à assurer la sécurité et la salubrité publiques ainsi que la mise en valeur des paysages (raccordements souterrains des réseaux).

Des règles différenciées en matière de largeur des accès et des voies ont été mises en place en fonction du nombre de logement créé car plus le nombre de logement est important plus la circulation générée est conséquente. Cette problématique est d'autant plus importante le long des axes à grande circulation qui traversent le territoire et le long desquelles il est nécessaire de pouvoir entrer ou sortir des accès de

façon sécurisée. La largeur des voiries et accès doit donc permettre le croisement et la circulation aisée des véhicules, ainsi que la cohabitation avec les modes doux de déplacement.

On notera également que la règle est plus stricte en cas de construction neuve car les élus souhaitent favoriser la réhabilitation de l'existant, qui n'engendre pas de consommation foncière et qui contribue souvent à la préservation du patrimoine bâti local.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Elles répondent notamment aux orientations et objectifs suivants :

- Permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes,
- Préserver et valoriser les vues remarquables du territoire.

Le secteur UAi

La délimitation du secteur

Le secteur UAi correspond à un secteur bâti situé sur la commune de Rohr et soumis au risque d'inondation. Sa délimitation répond à l'objectif global de prise en compte des risques et nuisances inscrit dans le PADD et vise à édicter des règles spécifiques au sein de ce secteur afin de préserver les personnes et les biens.

Les dispositions réglementaires

Le règlement limite fortement la constructibilité au sein de ce secteur inondable. Il permet une évolution limitée des constructions existantes

en autorisant les extensions et les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Extrait du règlement écrit :

"Dispositions spécifiques au secteur UAi :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- 7. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'être compatibles avec le risque d'inondation,*
- 8. Les travaux et installations destinés à réduire les risques d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,*
- 9. Les extensions et les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 mètres carrés d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.*

Justification : Cette constructibilité très limitée et encadrée limite l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation sur ce secteur identifié. Les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. La réalisation d'extensions et annexes est toutefois autorisée pour permettre une évolution des habitations déjà existantes. Cette évolution est modérée pour ne pas augmenter de manière significative l'exposition au risque d'inondation.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces dispositions réglementaires traduisent l'objectif global de prise en compte des risques et nuisances inscrit dans le PADD.

La zone UB :

La délimitation de la zone

La zone UB comprend les espaces bâtis à dominante résidentielle, plus récents, essentiellement dans le prolongement des centres anciens classés UA. Les densités bâties, les implantations et les éléments architecturaux des constructions sont différentes des centres anciens. Il s'agit donc d'édicter des règles adaptées et spécifiques à la zone UB pour la mise en valeur de ces espaces.

Les dispositions réglementaires

Le règlement du PLUi encadre, en zone UB, à la fois l'occupation des sols, l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives des parcelles, par rapport aux cours d'eau, la taille des logements dans certains cas, l'emprise au sol des constructions, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement.

En effet, les espaces résidentiels des communes du territoire présentent différents enjeux (urbain, architectural, économique, social...) et font l'objet de plusieurs orientations et objectifs dans le PADD.

Ces dispositions réglementaires détaillées visent à mettre en valeur et dynamiser les centres des communes.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
		UB	UBd	UB	UBd	UB	UBd
<i>Zones</i>		UB	UBd	UB	UBd	UB	UBd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement		X	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X			X	
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros		X			X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	X			
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X		
	Cinéma		X			X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X			X	
	Entrepôt		X			X	
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition					X	X

Justification : Le règlement interdit uniquement les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone UB, à savoir notamment les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou résidences mobiles, les terrains de camping, les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, les exploitations forestières, etc. et toute activité susceptible de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Cette réglementation œuvre ainsi en faveur de la préservation de la qualité du cadre de vie.

Les constructions répondant parfaitement à la vocation de la zone sont autorisées sans conditions particulières (mais dans le respect des autres règles édictées), il s'agit des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'activités de service, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau, comme dans la zone UA.

Certaines destinations sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques. Il s'agit des exploitations agricoles et forestières, de l'artisanat et commerce de détail, du commerce de gros, des cinémas, des différents équipements d'intérêt collectif et services publics, des industries, entrepôts et centres de congrès. Certaines activités au sein de ces catégories peuvent en effet être source de nuisances en cœur de village, c'est pourquoi le règlement, tout en permettant l'accueil de tout type d'activité en zone UB, préserve la qualité du cadre de vie pour les habitants.

Par ailleurs, pour la commune de Rohr, soumise au risque d'inondation, le règlement du PLUi précise que les nouvelles constructions comportant des locaux habitables ou aménageables sont autorisées à condition que ces locaux soient situés au-dessus de la cote NGF 180,7 mètres.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

La mixité des fonctions permise par le règlement en zone UB, qui autorise les activités commerciales, les équipements et les services au sein des espaces à dominante résidentielle, met en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

- Créer les conditions pour maintenir des commerces et des services à la population dans les communes et leur offrir des possibilités de développement,
- Compléter l'offre commerciale et de services, notamment dans le bourg centre,
- 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.

L'autorisation des activités de restauration et d'hébergement hôtelier répond pleinement à l'objectif du PADD suivant :

- 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 ...

Le fait que les équipements et activités économiques (agricole, commerce, artisanat, industrie...) soient soumises à des conditions particulières (compatibilité avec le voisinage d'habitation et avec la sécurité et la salubrité publiques) répond à l'objectif général de préservation du cadre des habitants inscrit dans le PADD.

Les dispositions pour la commune de Rohr traduisent l'objectif de prise en compte des risques et nuisances pour protéger les personnes et les biens.

Mixité fonctionnelle et sociale

Extrait du règlement écrit :

"Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m²."

Justification : Cette disposition a pour but de rééquilibrer l'offre de logements et notamment leur taille. L'objectif est de proposer une part minimale de grands logements dans les opérations de 12 logements ou plus à destination notamment des ménages avec enfants, car actuellement la plupart des projets produisent du petit logement ce qui a tendance à déséquilibrer l'offre et ne contribue pas efficacement au maintien des familles avec enfants dans les villages.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Cette disposition réglementaire traduit l'objectif global de mixité de l'habitat inscrit dans le PADD qui vise à apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat.

Implantations des constructions : articles 2.1.UB et 2.2. UB

Justification : Les espaces bâtis compris en zone UB présentent une morphologie urbaine plus "aérée", et sont moins densément urbanisés qu'en zone UA. Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à la rue. Afin de préserver ces caractéristiques urbaines, le règlement du PLUi impose une implantation soit suivant la ligne des constructions existantes soit en retrait d'au moins 3 mètres. L'espace laissé à l'avant permettra notamment de gérer le stationnement des véhicules et de conserver un paysage urbain plus aéré, notamment par la création d'espaces verts imposés sur une partie des espaces libres (cf. règle sur les plantations).

Le recul imposé par rapport aux cours d'eau et fossés permet de préserver ces derniers ainsi que les éléments végétaux s'y rattachant. Ces cours d'eau constituent des continuités écologiques à préserver. Le recul est plus important par rapport aux cours d'eau identifiés par la trame graphique "corridor écologique" car ces derniers présentent une qualité paysagère et écologique supérieure pour le territoire.

En zone UB, les constructions sont généralement implantées en recul par rapport aux limites séparatives des parcelles. Les dispositions du règlement favorisent le maintien de ce type d'implantation mais autorise une implantation sur limite dans plusieurs cas (pour des gabarits limités, pour des projets de maisons jumelles ou accolées...) afin de permettre une optimisation du foncier. Cette mesure offre également la possibilité de réaliser des formes d'habitat plus denses.

Dans la commune de Berstett, disposant d'un PLUi récent il a été décidé de conserver le recul minimal de 2 mètres, qui offre plus de souplesse que le recul minimal de 3 mètres.

Dans la commune de Stutzheim-Offenheim, le choix a été fait d'interdire l'implantation de constructions d'une limite latérale à l'autre afin de ne pas constituer de front bâti continu le long des rues mais de conserver des percées visuelles telles qu'elles existent actuellement.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les différentes dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux cours d'eau) répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- Conserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis,
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant,
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière en permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

Emprise au sol des constructions : article 2.4 UB

Justification : Cette disposition s'inscrit dans la même optique que celle sur les arrières de parcelles en zone UA. Elle permet d'éviter la surdensification des zones d'urbanisation récente.

Hauteur maximale des constructions : article 2.5 UB

Justification : Le mode de calcul prend en compte les spécificités locales afin de permettre une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. En effet, il peut être imposé des hauteurs différentes en cas de terrains en pente.

Les hauteurs maximales qui ont été fixées pour les nouvelles constructions respectent les gabarits des constructions existantes dans la zone pour permettre leur intégration paysagère dans le tissu bâti. Ces hauteurs sont également en cohérence avec celles imposées en zone UA, dans un souci de cohérence urbaine globale. Elles sont globalement de type RDC+1 étage + combles.

En zone UB, il est par ailleurs possible d'aménager un niveau en attique, ce qui permet de réaliser un niveau supplémentaire mais avec un impact visuel moindre car celui-ci est en retrait de la façade principale du bâtiment.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces règles répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- 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...
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant

Aspect extérieur des constructions : article 2.7 UB

"Dispositions applicables aux communes de : Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim."

Justification : Pour les communes citées ci-avant, les règles édictées en termes d'aspect extérieur des constructions sont similaires à celles édictées pour la zone UA. Elles permettent de conserver les grandes lignes de l'architecture traditionnelle du territoire.

Comme en zone UA, ces règles ne s'appliquent pas dans certains cas précis.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,5 mètre pour conserver un paysage relativement "ouvert" visuellement.

"Dispositions applicables aux communes de : Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim."

Justification : Pour les autres communes énumérées ci-dessus, le choix a été fait d'autoriser les formes bâties contemporaines en n'imposant pas les toitures à deux pans. Comme en UA, les façades restent toutefois règlementées afin de conserver une certaine harmonie au sein du paysage urbain.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,5 mètre pour conserver un paysage relativement "ouvert" visuellement.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces règles répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

Espaces libres et plantations : article 2.8 UB

Justification : L'objectif est de conserver des sols perméables aux eaux pluviales (ce qui facilite l'infiltration des eaux et limite leur ruissellement) et de favoriser les espaces verts (ce qui améliore la cadre de vie et la biodiversité).

La disposition prise pour les opérations créant plus de 8 logements permet de limiter la sur-densification des terrains et de conserver des espaces verts dans ce territoire soumis à une immense pression foncière. Il s'agit de préserver le cadre de vie des habitants et la qualité du logement. Cette disposition est d'autant plus importante que selon les communes de nombreux terrains restent disponibles au sein des zones UB.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces dispositions traduisent les orientations et objectifs du PADD :

- 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.

Stationnement: articles 2.9 UB à 2.11 UB

Justification : En matière de stationnement pour le logement, les règles pour les 2 groupes de communes sont identiques pour les opérations engendrant la création de 3 logements ou plus. Elles permettent que chaque logement ait 2 places plus une place par tranche de 2 logements pour les visiteurs. Cela s'explique par les nuisances provoquées par le stationnement des visiteurs, en dehors des places aménagées, dans le cadre des logements collectifs. Cette problématique est d'autant plus souvent observée que le nombre de collectifs est en forte augmentation ces dernières années sur le territoire.

La différence principale de règle en matière de stationnement pour le logement entre les 2 groupes de commune concerne l'habitat individuel. Les communes situées sur la façade Ouest du territoire sont soumises à une pression foncière inférieure et donc à une densification moins forte. Elles ont donc des besoins en stationnement moins importants que les communes les plus proches de l'Eurométropole qui souhaitent se prémunir au maximum contre le stationnement sur le domaine public qui nuit au fonctionnement urbain et au commerce de proximité.

En matière de stationnement pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, la volonté des élus étant de favoriser la mixité des fonctions au sein des zones urbaines, il était nécessaire de ne pas fixer de règles quantitatives car d'une part les possibilités de stationnement sont souvent limitées dans les cœurs de villages et d'autre part le stationnement sur le domaine public est justement affecté au commerce de proximité, d'où la nécessité, en contrepartie, de régler strictement le stationnement destiné au logement.

Les dispositions respectent celles de l'article L.151-30 du code de l'urbanisme concernant les normes de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles édictées en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos traduisent l'objectif du PADD suivant :

- Prévoir le stationnement en conséquence pour limiter les encombrements de l'espace public,
- Réduire les obligations de stationnement dans les localités, dans le cadre du développement du commerce de proximité,
- Encourager les modes de déplacements doux sur le territoire.

Équipements et réseaux : articles 3.1 UB à 3.6 UB

Idem zone UA.

Secteurs UBa et UBa1

La délimitation des secteurs

Ces deux secteurs délimitent des îlots spécifiques au quartier dit "Le Corbusier" à Dingsheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions applicables aux secteurs UBa et UBa1 sont les mêmes que celles de la zone UB, à l'exception de quelques particularités notamment en termes de hauteur des constructions.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Le quartier Le Corbusier à Dingsheim comporte des formes architecturales spécifiques et se caractérise par des hauteurs de constructions particulièrement basses en RDC + combles ou attiques.

Les dispositions règlementaires visent à préserver ces caractéristiques.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions édictées pour les secteurs UBa et UBa1 sont nécessaires à la mise en œuvre de l'objectif suivant :

- Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans les centres anciens et dans le lotissement Le Corbusier à Dingsheim.

Secteur UBb

La délimitation du secteur

Ce secteur correspond à un quartier isolé et peut densément bâti située à Handschuheim, près de la RD418, à l'Ouest du reste du village. Il a été délimité pour prendre en compte ces caractéristiques urbaines et paysagères différentes des autres espaces bâtis. Il a été aménagé au coup par coup, est constitué d'habitation desservies par des accès privés et des systèmes d'assainissement individuel. La densification urbaine n'est pas envisagée sur ce secteur.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions applicables au secteur UBb sont les mêmes que celles de la zone UB, à l'exception de quelques particularités notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Emprise au sol : article 2.4 UB

Justification : L'emprise au sol des constructions est très limitée afin de limiter le développement urbain sur ce secteur, qui n'a pas vocation à se densifier fortement en l'absence d'assainissement collectif, mais également pour préserver son caractère largement arboré et verdoyant. L'emprise au sol totale ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière, ce qui inclut les constructions principales, les extensions et les annexes déjà existantes mais également futures.

Hauteur maximale des constructions : article 2.5 UB

Justification : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage, ce qui correspond au gabarit des constructions existantes sur ce secteur.

Secteur UBc

La délimitation du secteur

Le secteur UBc correspond à la ferme Quirin à Stutzheim-Offenheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires sur ce secteur visent à encadrer son évolution et préserver le caractère patrimonial du bâtiment existant. Les dispositions réglementaires concernent plus particulièrement les usages et affectations des sols, la hauteur des constructions et leur aspect extérieur.

Usages et affectations des sols

Justification : Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur ce site qui est déjà urbanisé avec une densité relativement élevée. Le règlement permet uniquement le changement de destination du bâtiment existant ainsi que son extension.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Dans un souci d'harmonie architecturale et paysagère, le choix a été fait de limiter la hauteur des éventuelles extensions à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant. Le bâtiment principal conservera ainsi un gabarit prépondérant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Justification : Ces dispositions spécifiques visent à préserver les façades les plus visibles du bâtiment remarquable de la ferme Quirin. Néanmoins, il a été décidé de ne pas totalement bloquer les possibilités d'extension du bâtiment pour permettre sa mise en valeur dans le cadre d'éventuels changements de destination ou d'aménagements nécessaires à sa mise en valeur.

Secteur UBd

La délimitation du secteur

Le secteur UBd délimite un secteur de projet qui correspond à la création d'un hôtel à Truchtersheim.

Les dispositions réglementaires

Elles diffèrent de celles de la zone UB pour ce qui concerne les usages et affectations des sols, la hauteur des constructions et les clôtures, pour permettre la réalisation du projet.

Usages et affectations des sols

Justification : Les usages et affectations des sols autorisés en secteur UBd correspondent strictement à la vocation du secteur, c'est pourquoi seules sont autorisées les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que des constructions complémentaires à l'activité hôtelière telles que la restauration, les équipements d'intérêt collectif, les centres de congrès et d'exposition, le logement de fonction. Pour ces deux dernières destinations, des conditions sont néanmoins fixées.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale de 12 mètres hors tout a été fixée en cohérence avec la vocation de la zone, elle permet en effet la réalisation d'un hôtel. Cette hauteur assure également une certaine cohérence avec le reste du tissu bâti en zone UB qui peut atteindre 12 mètres au faitage.

Clôtures

Justification : La règle sur les clôtures est assez souple mais laisse la possibilité de cloisonner certains espaces, ce qui peut éventuellement se justifier pour la sécurité des biens des usagers.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions édictées pour le secteur UBd sont nécessaires à la mise en œuvre de l'objectif suivant :

- Offrir des possibilités d'implantation pour l'hébergement hôtelier, actuellement sous représenté dans le Kochersberg et l'Ackerland et renforcer l'offre du territoire.

La zone UE

La délimitation du secteur

La zone UE délimite les secteurs qui accueillent, ou qui sont destinés à accueillir, des équipements publics.

Les dispositions réglementaires

En zone UE, sont principalement réglementés les usages et affectations des sols et l'implantation des constructions. La volonté est en effet de faciliter la réalisation des projets d'équipements publics ou faciliter le développement des équipements déjà existants.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit ci-contre :

Destinations	Sous-destinations	Interdites			Autorisées			Autorisées sous conditions		
		UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb
<i>Zones</i>										
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X						
	Exploitation forestière	X	X	X						
Habitation	Logement							X	X	X
	Hébergement			X	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X							X	X
	Restauration	X	X							X
	Commerce de gros	X	X	X						
	Activités de service (accueil clientèle)	X	X							X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X						
	Cinéma	X	X	X						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	X	X			
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X						
	Entrepôt	X	X	X						
	Bureau	X	X	X						
	Centre de congrès et d'exposition				X	X	X			

Justification : Conformément à la vocation de la zone, seules sont autorisées les constructions et installations à destination d'hébergement car cette destination intègre notamment les EHPAD ou les maisons de retraite, d'équipement d'intérêt collectif et centre de congrès et d'exposition, ainsi que les logements de fonction, de gardiennage ou de service, qui peuvent être nécessaires à ce type d'équipements.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les usages et affectations des sols permis par le règlement du PLUi en zone UE répondent aux orientations et objectifs du PADD :

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

Implantation des constructions

Justification : Pour faciliter la réalisation et l'évolution des équipements publics, dont la qualité de l'offre est importante pour l'attractivité du territoire et le cadre de vie, les dispositions réglementaires en matière d'implantation des constructions sont peu restrictives.

Dans cette même logique, l'emprise au sol ou encore la hauteur maximale des constructions ne sont également pas réglementés.

Comme dans les autres zones urbaines, un recul est imposé par rapport aux cours d'eau et fossés.

Secteur UEa

La délimitation du secteur

Le secteur UEa délimite des espaces mixtes accueillant à la fois des équipements publics et des commerces de proximité sur la commune de Stutzheim-Offenheim. La volonté est de conforter cette mixité.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions relatives au secteur UEa sont les mêmes que celles de la zone UE sauf pour les usages et affectations des sols.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit ci-contre :

Destinations	Sous-destinations	Interdites			Autorisées			Autorisées sous conditions		
		UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb
<i>Zones</i>										
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X						
	Exploitation forestière	X	X	X						
Habitation	Logement							X	X	X
	Hébergement			X	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X							X	X
	Restauration	X	X							X
	Commerce de gros	X	X	X						
	Activités de service (accueil clientèle)	X	X							X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X						
	Cinéma	X	X	X						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	X	X			
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X						
	Entrepôt	X	X	X						
	Bureau	X	X	X						
	Centre de congrès et d'exposition				X	X	X			

Justification : Conformément à la vocation du secteur, le règlement autorise les mêmes usages et affectations des sols qu'en zone UE mais en autorisant également les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détails (à condition que ces activités soient compatibles avec le voisinage d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques).

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

La pérennisation et le développement de l'offre en équipements et commerces de proximité à Stutzheim-Offenheim traduisent les objectifs du PADD :

- Permettre la mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbanisées,
- Créer les conditions pour maintenir des commerces et des services à la population dans les communes et leur offrir des possibilités de développement.

Secteur UEb

La délimitation du secteur

Le secteur UEb est dédié à l'implantation d'une maison de santé à Furdenheim et des éventuels équipements en lien avec cette activité, au sein d'une plus vaste zone d'équipements.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions relatives au secteur UEb sont les mêmes que celles de la zone UE sauf pour les usages et affectations des sols.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit ci-contre :

Destinations	Sous-destinations	Interdites			Autorisées			Autorisées sous conditions		
		UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb
<i>Zones</i>										
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X						
	Exploitation forestière	X	X	X						
Habitation	Logement							X	X	X
	Hébergement			X	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X							X	X
	Restauration	X	X							X
	Commerce de gros	X	X	X						
	Activités de service (accueil clientèle)	X	X							X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X						
	Cinéma	X	X	X						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	X	X			
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X						
	Entrepôt	X	X	X						
	Bureau	X	X	X						
	Centre de congrès et d'exposition				X	X	X			

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

Justification : Conformément à la vocation du secteur, sont autorisées en secteur UEb uniquement les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif, de logement, d'artisanat et commerce de détails, de restauration, d'activités de service. Ces derniers usages doivent être liés et complémentaires à la l'activité de la maison de santé. Il est à noter que ce secteur d'équipements admet les activités commerciales et de restauration en lien avec la maison de santé.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions du secteur UEb qui concerne la commune de Furdenheim (bassin de proximité) sont en cohérence avec les orientations du PADD qui précisent que les équipements de proximité d'échelle territoriale (tels que les pôles santé, résidences seniors...) doivent être implantés dans les bassins de proximité et villages structurants. Elles répondent également aux objectifs suivants :

- Compléter l'offre en équipements et services,
- Permettre l'implantation d'équipements et de services de santé et le développement des structures existantes.

La zone UX

La délimitation du secteur

La zone UX délimite les secteurs qui accueillent, ou qui sont destinés à accueillir, des activités économiques. Elle comprend plusieurs secteurs qui se distinguent soit par les destinations de constructions autorisées, soit par des hauteurs différentes.

Les dispositions réglementaires

La zone UX autorise l'ensemble des destinations qui sont compatibles avec un usage économique du site. Ainsi, sont interdits notamment l'exploitation agricole et forestière, l'hébergement, le cinéma, le centre de congrès et d'exposition.

Les distinctions sont décrites ci-dessous, au niveau des secteurs de la zone UX.

Secteurs UXa et UXa1

La délimitation du secteur

Les secteurs UXa et UXa1 délimitent des zones d'activités sur les communes de Schnersheim (UXa), Willgottheim et Wiwersheim (UXa) et Rohr (UXa1).

Les dispositions réglementaires

Elles encadrent les usages et affectations des sols, les implantations et la hauteur maximale des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXi, UXj, UXk, UXl

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,*
- que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,*
- que le logement autorisé soit intégré ou adossé au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,*
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 mètres², extensions et annexes comprise,*
- que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié."*

Justification : Le règlement du PLUi encadre les usages et affectations des sols et interdit en secteurs UXa et UXa1 : les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'expositions. Les autres destinations et sous-destinations sont par conséquent autorisées (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, industrie, entrepôt, bureau...). Les secteurs UXa et UXa1 ont donc une vocation économique diversifiée.

Le logement de fonction est également permis mais sous plusieurs conditions bien précises car il s'agit de préserver la vocation première de ces secteurs et d'éviter qu'elles deviennent à terme des zones résidentielles.

Implantation des constructions

Justification : Des reculs par rapport aux voies sont imposés pour permettre notamment les manœuvres des véhicules et limiter l'impact visuel des bâtiments d'activité qui sont parfois volumineux.

Par rapport aux limites séparatives la règle permet l'implantation jusque sur limite séparative à l'intérieur des zones UX pour favoriser leur densification et donc éviter le gaspillage du foncier. En revanche l'implantation sur limite n'est pas autorisée sur une limite séparative riveraine d'une zone non dédiée à l'activité pour limiter les nuisances notamment visuelles mais également pour éviter en zone agricole que les ombres portées ne nuisent aux cultures.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Les bâtiments existants en zone UXa ont des gabarits correspondant à des habitations. La volonté était de conserver ces types de gabarits pour conserver une certaine harmonie avec le paysage urbain.

Espaces libres et plantations

Justification : Il s'agit de favoriser la qualité paysagère du site, pour le mettre en valeur et renforcer son attractivité.

Les obligations de plantations d'arbres sont légitimes au regard de la faible couverture végétale existante sur le territoire comme cela a été soulevé dans l'état initial de l'environnement.

Stationnement

Justification : Le règlement prévoit un nombre suffisant de place de stationnement pour l'habitat afin d'éviter le stationnement sur le domaine public dans des zones susceptibles d'accueillir une circulation poids lourds.

Pour les autres destinations et notamment l'activité il n'a pas été fixé un nombre précis de places compte-tenu de la grande diversité des besoins selon les types d'activité. Une règle qualitative va permettre d'ajuster les exigences en stationnement sans générer des obligations trop fortes qui engendrent inutilement de la consommation foncière.

Secteur UXb

La délimitation du secteur

Le secteur UXb comprend plusieurs zones d'activités réparties sur différentes communes.

Ces zones d'activités existantes disposent d'une offre relativement diversifiée et similaire.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions applicables au secteur UXb sont les mêmes que celles des secteurs UXa et UXa1 sauf pour les règles de hauteur des constructions.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments d'activité économique est fixée à 12 mètres au faîtage et 8 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture. Ces hauteurs correspondent à celles des bâtiments existants.

Secteurs UXc1, UXc2 et UXc3

La délimitation du secteur

Ces secteurs correspondent à des zones d'activités situées sur la commune d'Ittenheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions applicables aux secteurs UXc1, UXc2 et UXc3 sont les mêmes que celles applicables au secteur UXa sauf particularités en termes d'usages et affectations des sols, d'emprise au sol des constructions, de hauteur maximale des constructions, d'aspect extérieur des constructions, d'espaces libres et plantations et de stationnement. Ces différences sont expliquées ci-dessous.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1.UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

- 7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et de services publics."*

Extrait du règlement écrit, article 1.2.UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

- 3. Les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone, activité préexistante ou*

concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire). La surface de la construction à usage commercial ne peut représenter plus de 40% de la surface dédiée à l'activité.

Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :

- 4. Les constructions et installations à destination de commerce à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire)."*

Justification : Les occupations du sol autorisées et soumises à condition dans le secteur UXc1 ont vocation à éviter que cette nouvelle zone ne devienne commerciale. Le commerce doit rester complémentaire à des activités existantes telles que l'industrie, le bureau, les activités de service...

Le secteur UXc2, correspond à des zones déjà urbanisées et mixtes. A ce titre son règlement autorise une grande diversité d'activités.

Le secteur UXc3 est en reconversion. Son règlement est limitatif, afin d'éviter que cette zone d'activité ne change de destination en devenant strictement commerciale ou en accueillant des équipements.

Emprise au sol

Extrait du règlement écrit, article 2.3.UX :

"Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain."

Justification : Afin de modérer la densité bâtie au sein de ces secteurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Par rapport à UXc1, la hauteur autorisée dans les secteurs UXc2 et UXc3 est plus élevée car il s'agit de zones d'activité relativement importantes susceptibles d'accueillir de grandes entreprises. L'enjeu d'intégration paysagère des constructions est plus élevé en secteur UXc1 car il est situé directement en entrée de village. Il a d'ailleurs fait l'objet d'une étude loi Barnier.

Aspect extérieur des constructions

Justification : Le secteur UXc1 ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier, les prescriptions édictées dans cette étude ont été reprises. Elles vont faciliter l'intégration architecturale des futurs bâtiments.

Espaces libres et plantations

Justification : Le secteur UXc1 ayant fait l'objet d'une étude spécifique en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, les prescriptions édictées dans cette étude ont été reprises dans le règlement du PLUi. Elles vont faciliter l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

Le secteur UXc2 étant également situé en entrée du village, des prescriptions ont aussi été édictées. Elles sont moins développées car des bâtiments ont déjà été réalisés.

Stationnement

Justification : Des règles quantitatives ont été inscrites afin d'assurer un nombre de place minimal dans chaque opération dans le respect de la réglementation à l'origine de la création de la zone activité.

Secteur UXd

La délimitation du secteur

Le secteur UXd correspond à des zones d'activité situées sur les communes de Willgottheim (ancien site "Adidas") et de Wiwersheim, (zone à dominante commerciale et de services incluant la galerie "Revelatio").

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXd concernent la hauteur et l'aspect extérieur des constructions.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur a été calée sur l'existant et respecte les dispositions du document d'urbanisme antérieur. Elle prend en compte le gabarit de la galerie "Revelatio".

Aspect extérieur des constructions

Justification : La règle se justifie car la galerie "Revelatio" comporte effectivement une toiture terrasse.

Secteur UXe

La délimitation du secteur

Le secteur UXe correspond à la zone artisanale située à l'entrée Est de Truchtersheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXe concernent les usages et affectations des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1 UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXe :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

- 8. Les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique."*

Extrait du règlement écrit, article 1.2 UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXe :

- 5. Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité artisanale.*
- 6. L'extension et la mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.*

Justification : Afin de conforter la vocation artisanale de cette zone, les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière mais aussi de restauration, d'hébergement hôtelier et touristiques sont interdites, et celles à destination de commerce de détail et de commerce de gros doivent être liées à une activité artisanale de la zone.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale autorisée permet une intégration harmonieuse des constructions avec leur environnement bâti et leur situation d'entrée de village.

Secteur UXf

La délimitation du secteur

Le secteur UXf correspond à la zone d'activité située à l'entrée Ouest de Furdenheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXf concernent les usages et affectations des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1 UX :

"Dispositions spécifiques aux secteurs UXf :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

- 9. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt."*

Extrait du règlement écrit, article 1.2 UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXf :

- 7. Les constructions et installations à destination de commerce de gros sont autorisées à condition de ne pas générer un trafic important, incompatible avec les accès à la zone."*

Justification : En plus des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, sont également interdites celles à destination d'industrie et d'entrepôt. La vocation de la zone s'oriente davantage vers l'activité artisanale et commerciale. Toutefois, pour prendre en compte la configuration des accès à la zone, qui débouchent directement sur la RD1004 à fort trafic routier, le règlement du PLUi précise que les activités de commerce de gros sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas de trafic important qui pourrait gêner la circulation.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale autorisée de 8 mètres hors tout permet une intégration harmonieuse des constructions en entrée de village. Ces constructions sont visibles depuis la RD1004.

Secteur UXg

La délimitation du secteur

Le secteur UXg délimite la zone commerciale de Truchtersheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXg concernent la hauteur des constructions.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale choisie (12 mètres hors tout) permet de ne pas bloquer les évolutions futures de la zone commerciale existante. Cette hauteur maximal correspond également à la hauteur maximale des constructions dans les zones d'habitat attenantes ce qui favorisera l'intégration des activités économiques dans le paysage urbain.

Secteur UXh

La délimitation du secteur

Le secteur UXh correspond à un comptoir agricole à Wiwersheim et à Quatzenheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXh concernent la hauteur des constructions.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale de 20 mètres hors tout qui a été fixée dans ce secteur est adaptée à l'activité de comptoir agricole, qui nécessite des constructions très hautes, notamment des silos.

Secteur UXi

La délimitation du secteur

Le secteur UXi délimite un restaurant isolé sur la commune de Willgottheim soumis à un risque de coulée d'eau boueuse.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXi concernent les usages et affectations des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1.UX :

"Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous."

Extrait du règlement écrit, article 1.2.UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXi :

8. *Dès lors qu'elles sont réalisées en tenant compte du risque de coulée d'eau boueuse :*
 - *Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectif.*

- *Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.*
- *L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.*
- *Les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 mètres² par unité foncière.*

Justification : L'objectif est de permettre une évolution modérée de l'activité existante afin de la pérenniser, tout en limitant l'exposition au risque d'inondation, en autorisant les extensions dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire et les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale fixée permet une évolution modérée du bâti existant tout en garantissant son intégration paysagère.

Secteur UXj

La délimitation du secteur

Le secteur UXj délimite une ancienne zone d'activité située à l'entrée Est d'Hurtigheim occupée désormais par une mosquée.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXj concernent les usages et affectation des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1 UX :

"Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous."

Extrait du règlement écrit, article 1.2 UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXj :

10. Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics d'infrastructure.

- 11. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.*
- 12. L'extension limitée des constructions existantes uniquement dans le cadre de mises aux normes liées à la sécurité des usagers.*
- 13. Le changement de destination des constructions existantes uniquement vers la destination de commerce et activités de service."*

Justification : Cette zone dont l'affectation initiale était l'activité est désormais occupée par une mosquée qui constitue un équipement d'intérêt collectif. Puisque la vocation initiale du site n'est pas respectée, et en raison des conditions d'accès sur la route départementale, le règlement autorise uniquement l'extension limitée des constructions existantes dans le cadre d'une mise aux normes ainsi que le changement de destination. Le règlement permet ainsi de revenir, le cas échéant, vers une activité de commerce ou de service, en cohérence avec la vocation initiale de la zone.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale fixée garantit l'intégration paysagère des éventuelles extensions des constructions existantes.

Secteur UXk

La délimitation du secteur

Le secteur UXk délimite une activité de réparation et vente de véhicules motorisés située à Gougenheim. Ce secteur est soumis à un risque important de coulées de boues.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXk concernent les usages et affectation des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1.UX :

"Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous."

Extrait du règlement écrit, article 1.2.UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXk :

14. Dès lors qu'elles sont réalisées en tenant compte du risque de coulée d'eau boueuse :

- les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectifs.*

- l'aménagement et la transformation des constructions existantes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.*

15. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs."

Justification : afin de prendre en compte le risque d'inondation par ruissellement et de coulées de boues, le développement urbain est très limité dans ce secteur. Pour pérenniser l'activité existante, seuls l'aménagement et la transformation des constructions existantes sont autorisés, mais à condition de ne pas aggraver le risque.

Hauteur maximale des constructions

Justification : la hauteur maximale de 10 mètres est modérée et adaptée à l'activité existante dans le secteur.

Secteur UXI

La délimitation du secteur

Le secteur UXI correspond à des lieux de vente de produits locaux situés à Ittenheim et Truchtersheim (entrée est de Pfettisheim).

Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur UXI concernent les usages et affectation des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit, article 1.1.UX :

"Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous."

Extrait du règlement écrit, article 1.2.UX :

"Dispositions spécifiques au secteur UXI :

- 16. Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics d'infrastructure.*
- 17. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.*
- 18. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être en lien avec la vente de produits locaux.*

Justification : Les usages et affectations des sols autorisés dans le secteur UXI visent à permettre le développement d'une activité commerciale particulière liée à la vente directe de produits locaux, en autorisant les nouvelles constructions et les aires de stationnement. L'objectif est de permettre à plusieurs exploitants associés de vendre leurs productions.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale de 8 mètres hors tout est adaptée à l'activité commerciale du secteur et assure l'intégration paysagère des constructions.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles édictées pour l'ensemble des zones et secteurs d'activité UX traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- 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 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.
- 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 ...

- Assurer un encadrement strict des logements de fonction au sein des zones d'activité.
- Améliorer la qualité des entrées de villages par la mise en œuvre des prescriptions de nature à favoriser l'intégration des futurs projets.
- Favoriser les circuits courts producteurs-consommateurs, la vente directe, garante d'une production agricole diversifiée.
- Optimiser l'utilisation du foncier destiné aux activités économiques par la densification des zones d'activités existantes.

Les secteurs Uj1 et Uj2

La délimitation du secteur

Les secteurs Uj1 et Uj2 correspondent à des espaces de jardins et des arrières de parcelles non bâties ou peu bâties. Ils ont été délimités afin de préserver ces espaces verts via une constructibilité très restreinte et encadrée.

Les dispositions réglementaires

En lien avec la vocation de la zone, les dispositions réglementaires encadrent les usages et affectations des sols, l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions et les espaces libres et plantations.

Usages et affectations des sols, et emprise au sol

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. Uj – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1.2. Uj ci-après

Article 1.2. Uj – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. *Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs et de services publics.*

2. *Les affouillements, exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.*
3. *Les travaux nécessaires à l'entretien, à la restauration et à la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.*

Dans secteur Uj1 :

4. *Les constructions annexes, à raison de 2 annexes au maximum par unité foncière et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m².*
5. *La création d'aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables aux eaux pluviales.*

Dans secteur Uj2 :

6. *Les abris de jardins, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que son emprise au sol n'excède pas 12 m²."*

Justification : Conformément à la vocation du secteur, seules sont autorisées en secteur Uj1 les constructions annexes à raison d'une seule construction par unité foncière. Les espaces de stationnement perméables ont été rajoutés pour correspondre aux besoins des habitants sans pour autant engendrer un ruissellement supplémentaire sur ces espaces de transition avec le milieu urbain.

En secteur Uj2, la constructibilité est plus restreinte. Seuls les abris de jardins sont autorisés.

En cohérence avec la volonté de préserver la prépondérance des espaces verts sur ces secteurs, une emprise au sol maximale des constructions a été fixée. Elle est de 40 m² pour les annexes du secteur Uj1 et de 12 m² pour les abris de jardins du secteur Uj2.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres hors tout, ce qui est cohérent avec le type de construction concerné (annexes).

Espaces libres et plantations

Extrait du règlement écrit :

"Article 2.4. Uj – Espaces libres et plantations

[...]

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- *100% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux occupations et utilisations du sol autorisées, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales."*

Justification : Conformément à la vocation du secteur, la totalité de la surface de l'unité foncière restante (surface de l'annexe ou de l'abri de jardin déduite) doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions relatives aux secteurs Uj1 et Uj2 sont nécessaires à la mise en œuvre des orientations et objectifs suivants :

- 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
- 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.

IX.4 - 3 Principes des règles écrites : les zones à urbaniser "AU"

Les zones à urbaniser Les zones à urbaniser ont été divisées en différentes zones et secteurs de zone afin d'édicter des règles adaptées à la vocation de chacune d'entre elles :

Zones et secteurs	Vocation
1AU	Extension des zones urbaines à vocation mixte
1AUa	A Stutzheim-Offenheim
1AUb	ZAC d'lttenheim
1AUe	Équipements d'intérêt collectif et services publics
1AUx	Activités économiques
1AUxa	Extension de la zone d'activité de Wiwersheim
1AUxb	Autres extensions futures à vocation d'activités sur le territoire
2AU	Extension à plus long terme des zones urbaines à vocation mixte
2AUx	Extension à plus long terme des zones d'activités économiques

La zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb

La délimitation de la zone

Des zones 1AU dédiées aux extensions urbaines à vocation mixte ont été délimitées sur les différentes communes du territoire.

Elles ont été calibrées en fonction des besoins générés par les dynamiques démographiques et suite à la prise en compte du potentiel de renouvellement urbain afin de modérer ces extensions.

Leur localisation prend en compte la proximité des réseaux et équipements, la continuité du tissu bâti, les enjeux paysagers et environnementaux.

Les dispositions réglementaires

Comme en zone U, les dispositions réglementaires sont détaillées et concernent les usages et affectations des sols, les implantations des constructions, les hauteurs, aspect extérieur, etc. visant des aménagements respectueux des paysages urbains et naturels et favorisant la densification urbaine.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	<i>Zones</i>	1AU	1AU	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
				X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

*"Article 1.2 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Conditions d'aménagement :*

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- de se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en 1 ou plusieurs tranches.*
- de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.*

Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- 1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.*
- 2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.*

Justification : La zone 1AU présente une vocation mixte mais à dominante résidentielle. Le règlement du PLUi permet donc cette mixité en autorisant différentes activités et équipements au sein de la zone mais en exigeant des conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation pour certaines activités.

Cette mixité est en cohérence avec le tissu bâti adjacent aux zones 1AU et un cadre de vie dynamique et de qualité.

La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au sein de cette zone vise à assurer un aménagement cohérent et global et éviter la formation de terrains délaissés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Extrait du règlement écrit :

"Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m²."

Justification : Cette disposition a pour but de rééquilibrer l'offre de logements et notamment leur taille. L'objectif est de proposer une part minimale de grands logements dans les opérations de 12 logements ou plus à destination notamment des ménages avec enfants, car actuellement la plupart des projets produisent du petit logement ce qui a tendance à déséquilibrer l'offre et ne contribue pas efficacement au maintien des familles avec enfants dans les villages.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Cette disposition réglementaire traduit l'objectif global de mixité de l'habitat inscrit dans le PADD qui vise à apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat.

Implantation des constructions

Justification : Les règles d'implantation des constructions sont volontairement très souples pour laisser place au projet urbain et optimiser l'utilisation du foncier, rendu nécessaire tant pour limiter la consommation d'espace qu'en raison d'un prix élevé des terrains dont la taille moyenne est de fait de plus en plus petite.

Une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives a été fixée. Elle correspond aux distances du code civil en matière de vues.

L'absence de règles d'implantation par rapport à l'espace public permet de favoriser un éclairage satisfaisant des constructions et augmente l'apport solaire pour permettre la réalisation de constructions économes en énergie.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les différentes dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux cours d'eau) répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière en permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Le mode de calcul prend en compte les spécificités locales afin de permettre une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. En effet, il peut être imposé des hauteurs différentes en cas de terrains en pente.

Les hauteurs maximales qui ont été fixées pour les nouvelles constructions respectent les gabarits des constructions existantes aux alentours de la zone pour permettre leur intégration paysagère dans le tissu bâti. Ces hauteurs sont également en cohérence avec celles imposées en zone U, dans un souci de cohérence urbaine globale. Elles sont globalement de type RDC+1 étage + combles.

Il est par ailleurs possible d'aménager un niveau en attique, ce qui permet de réaliser un niveau supplémentaire mais avec un impact visuel moindre car celui-ci est en retrait de la façade principale du bâtiment.

Pour le secteur 1AUa, la hauteur a été limitée à 9 mètres afin de limiter l'impact paysager des futures constructions car ce secteur se situe à la fois proche de l'entrée de village de Stutzheim-Offenheim mais également en surplomb par rapport à la RD41.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

- Ces règles répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :
- Développer l'ensemble des communes du territoire de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable

Aspect extérieur des constructions

Justification : Sur les communes de Dossenheim-Kochersberg, Fessenheim-le-bas, Kuttolsheim, Quatzenheim et Stutzheim-Offenheim, le choix a été fait de préserver des formes et aspect liés à l'architecture traditionnelle en ce qui concerne les toitures, couvertures, ouvertures (toitures à deux pans, tuiles en terre cuite, ouvertures plus hautes que larges...) des constructions principales et en particulier pour les parties visibles depuis la rue, afin d'assurer une cohérence et une continuité avec les espaces bâtis existants et notamment le centre ancien à proximité.

Sur les autres communes listées ci-dessus dans le règlement, les règles sont moins restrictives et laissent la possibilité de réaliser des formes architecturales contemporaines.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces règles répondent aux orientations et objectifs du PADD suivants :

- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

Espaces libres et plantations

Justification : Les règles édictées concernant les espaces libres et plantations visent à conserver des sols perméables aux eaux pluviales et favoriser la réalisation d'espaces verts. Ces espaces facilitent l'infiltration des eaux et limitent le ruissellement. Ils participent également à la qualité paysagère et environnementale.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces dispositions traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- 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.

Stationnement

Justification : En matière de stationnement pour le logement, les règles pour les 2 groupes de communes sont identiques pour les opérations engendrant la création de 4 logements ou plus. Elles permettent que chaque logement ait 2 places plus une place par tranche de 2 logements pour les visiteurs. Cela s'explique par les nuisances provoquées par le stationnement des visiteurs, en dehors des places aménagées, dans le cadre des logements collectifs. Cette problématique est d'autant plus souvent observée que le nombre de collectifs est en forte augmentation ces dernières années sur le territoire.

La différence principale de règle en matière de stationnement pour le logement entre les 2 groupes de commune concerne l'habitat individuel. Les communes situées sur la façade Ouest du territoire sont soumises à une pression foncière inférieure et donc à une densification moins forte. Elles ont donc des besoins en stationnement moins importants que les communes les plus proches de l'Eurométropole qui souhaitent se prémunir au maximum contre le stationnement sur le domaine public qui nuit au fonctionnement urbain et au commerce de proximité.

A noter également la possibilité offerte par le règlement de mutualiser des places, qui s'inscrit dans l'esprit de la loi ALUR.

En matière de stationnement pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, la volonté des élus étant de favoriser la mixité des fonctions au sein des zones urbaines, il était nécessaire de ne pas fixer de règles quantitatives car d'une part les possibilités de stationnement sont souvent limitées dans les cœurs de villages et d'autre part le stationnement sur le domaine public est justement affecté au commerce de proximité, d'où la nécessité, en contrepartie, de régler strictement le stationnement destiné au logement.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles édictées en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos traduisent l'objectif du PADD suivant :

- Prévoir le stationnement en conséquence pour limiter les encombrements de l'espace public,
- Réduire les obligations de stationnement dans les localités, dans le cadre du développement du commerce de proximité,
- Encourager les modes de déplacements doux sur le territoire.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

L'ensemble des règles édictées en zone 1AU et secteurs 1AUa et 1AUb traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées pour favoriser un développement plus progressif, "par petites touches" des zones urbanisées, permettre une meilleure intégration des nouveaux habitants, pouvoir faire face aux besoins en matière

d'équipement, conserver des possibilités d'extension à long terme, pour les besoins des générations futures, dans un objectif de développement durable.

- 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, et en permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

La zone 1AUe

La délimitation de la zone

La zone 1AUe délimite des secteurs d'extensions dédiés aux équipements publics à Truchtersheim.

Les dispositions réglementaires

Les règles spécifiques à la zone 1AUe concernent l'usage et l'affectation des sols.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit ci-contre :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<i>Zones</i>		1AUe	1AUe	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

"Article 1.2. 1AUe - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'aménagement :

[...]

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. *Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.*

Justification : En cohérence avec la vocation de la zone, seules sont autorisées en zone 1AUe les constructions à destination d'hébergement car cette destination intègre notamment les EHPAD ou les maisons de retraite, d'équipement d'intérêt collectif et centre de congrès et d'exposition, ainsi que les logements de fonction, de gardiennage ou de service, qui peuvent être nécessaires à ce type d'équipements.

Pour faciliter l'aménagement de ces zones à enjeux pour le développement des communes et du territoire intercommunal, les implantations, emprises au sol, hauteur et aspect extérieur des constructions ne sont pas réglementés.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles édictées en zone 1AUe traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées pour pouvoir faire face aux besoins en matière d'équipement,
- Permettre les projets d'extension et de mise aux normes des salles des fêtes existantes pour conforter leur fort niveau d'utilisation,
- 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.

La zone 1AUx et les secteurs 1AUXa et 1AUXb

La délimitation de la zone

La zone 1AUx correspond à des extensions à vocation économique.

Le secteur 1AUXa correspond plus précisément à l'extension de la zone d'activité de Wiwersheim. Le secteur 1AUXb correspond à d'autres extensions réparties sur le territoire.

Les dispositions réglementaires

Les règles spécifiques à la zone 1AUx concernent les usages et affectations des sols, l'implantation des constructions, la hauteur des constructions, l'aspect extérieur des constructions, les espaces libres et plantations, le stationnement.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit ci-contre :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
		1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb
Zones							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X			X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X			
	Entrepôt			X			
	Bureau			X			
	Centre de congrès et d'exposition			X			

Justification : Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise toutes les activités économiques et équipements, ainsi que les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés à une activité présente au sein de la zone et sous plusieurs conditions cumulatives visant à limiter et encadrer la réalisation de ces logements.

Aucune zone d'urbanisation spécifiquement dédiée à l'industrie ou autre n'a été définie, à l'exception du commerce de détail, qui est interdit en 1AUXa dans le respect des orientations du SCoTERS en matière de développement commercial sur le territoire. Dans cette même zone, l'hébergement hôtelier et le cinéma sont également interdits car ils correspondent à des activités à but commercial.

Dans les secteur 1AUXb, de taille plus modeste et de rayonnement local, le commerce reste autorisé.

Implantation des constructions

Justification : Des reculs par rapport aux voies sont imposés pour permettre notamment les manœuvres des véhicules et limiter l'impact visuel des bâtiments d'activité qui sont parfois volumineux.

Par rapport aux limites séparatives la règle permet l'implantation jusque sur limite séparative à l'intérieur des zones 1AUX pour favoriser leur densification et donc éviter le gaspillage du foncier. En revanche l'implantation sur limite n'est pas autorisée sur une limite séparative riveraine d'une zone non dédiée à l'activité pour limiter les nuisances, notamment visuelles, mais également pour éviter en zone agricole que les ombres portées ne nuisent aux cultures.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Le gabarit du logement de fonction correspond à des constructions standard pour l'habitat sur le territoire (RDC+1 étage + combles).

Pour l'activité, les règles offrent une certaine souplesse sans pour autant excéder de façon trop importante les volumétries moyennes du territoire pour limiter l'impact paysager.

La zone 1AUXa en revanche bénéficie de règles autorisant des constructions plus hautes car il s'agit d'une zone économique stratégique au niveau du territoire intercommunal, ayant vocation à accueillir de grandes entreprises.

Aspect extérieur des constructions

Justification : Les règles sur l'aspect extérieur sont volontairement souples pour ne pas bloquer l'implantation d'entreprises dont les projets de constructions peuvent être très variés. Seules les façades sont règlementées de façon qualitative pour faciliter l'intégration architecturale des futurs bâtiments, d'autant que ces zones sont généralement visibles car situées le long d'axes structurants.

L'obligation de toitures terrasses en zone 1AUXa se justifie par la volonté de créer une harmonie des toitures entre la zone 1AUXa et la zone de la galerie "Revelatio" située en face, dont le bâtiment a une toiture terrasse.

Espaces libres et plantations

Justification : Les règles édictées vont faciliter l'intégration paysagère des futurs bâtiments par le maintien ou la création d'espaces plantés.

Stationnement

Justification : Contrairement aux zones UX à l'intérieur desquelles le stationnement n'est règlementé que de façon qualitative, en zone 1AUX, des règles minimales ont également été intégrées car la création d'espaces dédiés au stationnement est possible dans ces espaces libres de toute urbanisation.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les règles édictées en zone 1AUX et secteurs 1AUXa et 1AUXb traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- 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 au sein des zones d'activité.

Les zones 2AU et 2AUX

La délimitation de la zone

La zone 2AU correspond à des extensions urbaines à plus long terme dont la vocation est mixte.

La zone 2AUX correspond à des extensions à vocation économique.

Les dispositions réglementaires

Elles sont très peu détaillées car ces zones 2AU ont vocation à être urbanisées à long terme, en fonction des besoins et après mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1 2AU – Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2 2AU ci-dessous :

Article 1.2 2AU - Occupations et utilisation du sol admises sous condition

- 1. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.*
- 2. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée."*

Justification : Les règles édictées permettent uniquement d'envisager un développement futur éventuel des zones 2AU, conformément à leur vocation. Elles autorisent certains aménagements ne remettant pas en cause leur possibilité d'urbanisation sur le long terme.

IX.4 - 4 **Principes des règles écrites : les zones agricoles "A"**

Les zones agricoles ont été divisées en différentes zones et secteurs de zone afin d'édicter des règles adaptées à la vocation de chacune d'entre elles :

Zones et secteurs	Vocation
Aa	Préservation des terres agricoles, constructibilité limitée
Ab	Implantation ou développement des activités agricoles hors élevage
Ac	Implantation ou développement des activités agricoles
As	Implantation de serres

La zone Aa

La délimitation de la zone

La zone Aa délimite les vastes espaces agricoles à préserver sur l'ensemble des communes du territoire.

Les dispositions réglementaires

Elles permettent d'encadrer la constructibilité au sein des espaces agricoles et de veiller à une intégration paysagère harmonieuse des constructions et installations.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités

suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.

[...].

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

- 1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :*
- 2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.*
- 3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,*
- 4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,*
- 5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.*

6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage).

[...]

Dans le secteur Aa :

13. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m²."

Justification : Afin de préserver les terres agricoles et de limiter le mitage de l'espace, le règlement encadre strictement l'occupation des sols en zone Aa. Il s'agit d'une zone globalement protégée pour différentes raisons, telles que l'intérêt agronomique des terres, la proximité des espaces urbanisés, la localisation par rapport aux vents dominants, la situation topographique qui engendre des risques d'impact paysager. Seuls sont autorisés les abris de pâture pour animaux et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

Les extensions et annexes des habitations existantes au sein de la zone agricole sont également permises mais sont encadrées. Leur nombre est d'ailleurs très limité sur le territoire.

Sont aussi autorisés les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique et les opérations inscrites en emplacements réservés.

Implantation des constructions

Justification : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont fait l'objet de nombreuses réflexions et discussions. Il a été décidé, pour les constructions autres qu'à destination d'exploitation agricole, de respecter les préconisations du conseil départemental en matière de recul par rapport aux RD.

En revanche, il a été décidé d'imposer un recul supérieur pour les constructions à destination d'exploitation agricole pour préserver le paysage ouvert du Kochersberg, en évitant l'implantation de bâtiments extrêmement massifs aux bord des voies. Des ajustements de ces reculs restent possibles dans des cas bien spécifiques. Dans ce cas il conviendra de s'assurer qu'il n'existe pas d'alternative crédible et qu'il sera recherché une optimisation de l'intégration du projet dans le paysage.

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, lorsque les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées en zone agricole, celles-ci doivent être encadrées (le règlement doit préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de celles-ci). C'est pourquoi, il est précisé que les annexes doivent être implantées à 30 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent.

Afin de préserver les cours d'eau et ripisylves, un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux cours d'eau, mais également aux fossés.

Emprise au sol

Justification : Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, lorsque les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées en zone agricole, celles-ci doivent être encadrées (le règlement doit préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de celles-ci). C'est pourquoi, il est précisé que l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes autorisées est limitée à 40 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de pâture pour animaux est également limitée à 40 m² par unité foncière afin de maîtriser la constructibilité en zone Aa principalement dédiée à la préservation des terres agricoles.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Pour des raisons paysagères notamment, la hauteur des constructions autorisées (abris pour animaux et équipements techniques) est encadrée et limitée.

La hauteur maximale des extensions et des annexes est fixée à 3,5 mètres hors tout pour limiter leur impact visuel et pour correspondre au gabarit d'annexes fixé dans d'autres zones.

Aspect extérieur des constructions

Justification : Les dispositions en matière d'aspect extérieur des constructions sont d'ordre qualitatif et visent à assurer une harmonie entre les éléments bâtis et une intégration harmonieuse dans l'environnement naturel et le paysage.

Espaces libres et plantations

Justification : Ces dispositions assurent la qualité paysagère du site et de l'environnement en recherchant l'intégration des constructions et des espaces de stockage par un accompagnement végétal, l'entretien des espaces libres...

Les haies mono-spécifiques (c'est-à-dire composées d'une seule espèce végétale) sont interdites car elles présentent un intérêt paysager et écologique faible. Cette disposition encourage la plantation de haies vives composées de plusieurs essences.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions édictées pour la zone Aa traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- Préserver strictement les coteaux viticoles du territoire.
- Favoriser l'arboriculture et encourager la production de fruits pour contribuer au maintien des ceintures de vergers.
- Protéger les terres agricoles en limitant le développement urbain, dans le respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espace.

-
- Éviter un surdéveloppement de l'activité d'élevage, souvent source de nuisances sur le territoire, en particulier en périphérie des zones bâties.
 - Préserver et valoriser les vues remarquables du territoire.

La zone Ab

La délimitation de la zone

La zone Ab est spécifiquement délimitée pour permettre l'implantation ou le développement d'activités agricoles dans des secteurs précis. Contrairement à la zone Ac, les activités liées à l'élevage sont toutefois interdites en zone Ab, notamment pour limiter les nuisances à proximité des secteurs résidentiels ou dans les secteurs situés dans les vents dominants.

Les dispositions réglementaires

Par rapport aux règles générales qui s'appliquent en toute zone A, les dispositions qui diffèrent pour la zone Ab concernent les usages et affectations des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

[...]

Dans le secteur Ab :

10. *Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).*
11. *L'aménagement et l'extension des exploitations existantes dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait ni augmentation des nuisances et ni augmentation du cheptel.*

Dans les secteurs Ab et Ac :

12. *Les constructions à usage d'habitation, à condition :*
 - *Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,*
 - *Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.*

Il ne sera autorisé au maximum que 2 logements par exploitation."

Justification : Conformément à la vocation de la zone, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées. Les logements de fonction sont également permis mais sous certaines conditions, dans le respect de la charte de constructibilité en zone agricole.

En revanche, ces zones n'étant pas vouées à l'implantation de nouvelles exploitations d'élevage notamment en raison de leur localisation à proximité des zones urbaines ou dans les vents dominants, seule l'extension des exploitations existantes est autorisée. On entendra ici par extension, la création de nouveaux bâtiments, la mise aux normes et l'aménagement de l'existant avec éventuellement des extensions mais sans augmentation des nuisances ou du cheptel.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale fixée pour les habitations est cohérente par rapport aux espaces bâtis et pour une intégration paysagère satisfaisante au sein de l'espace agricole.

Par ailleurs, la hauteur maximale de 12 mètres permet la réalisation de bâtiments agricoles tout en modérant l'impact paysager. La hauteur est portée à 15 mètres pour les silos et tours de séchage qui sont généralement des installations de grande hauteur. L'aménagement et l'extension de l'existant d'une hauteur supérieure reste possible.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions édictées pour la zone Ab traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- 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.
- Limiter le développement urbain en direction des sorties d'exploitations à destination d'élevage existantes.
- 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.
- Maîtriser la constructibilité des espaces agricoles tout en prenant en compte les besoins des exploitations

La zone Ac

La délimitation de la zone

La zone Ac est spécifiquement délimitée pour permettre l'implantation ou le développement d'activités agricoles dans des secteurs précis.

Les dispositions réglementaires

Par rapport aux règles générales qui s'appliquent en toute zone A, les dispositions qui diffèrent pour la zone Ab concernent les usages et affectations des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

[...]

Dans le secteur Ac :

9. *Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel*

agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

[...]

Dans les secteurs Ab et Ac :

12. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
- Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Il ne sera autorisé au maximum que 2 logements par exploitation."

Justification : Afin de maîtriser le développement de la zone, tous les usages non listés dans le règlement sont interdits par défaut. Ainsi, en zone Ac, sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale fixée pour les habitations est cohérente par rapport aux espaces bâtis et favorise une intégration paysagère satisfaisante au sein de l'espace agricole. Elle est identique à celle fixée pour les habitations en zone Ab.

Par ailleurs, la hauteur maximale de 12 mètres permet la réalisation de bâtiments agricoles tout en modérant l'impact paysager.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions édictées pour la zone Ac traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- 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.
- 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.
- Maîtriser la constructibilité des espaces agricoles tout en prenant en compte les besoins des exploitations

La zone As

La délimitation de la zone

La zone As est dédiée à l'implantation de serre.

Les dispositions réglementaires

Par rapport aux règles générales qui s'appliquent en toute zone A, les dispositions qui diffèrent pour la zone As concernent les usages et affectations des sols et la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

[...]

Dans le secteur As :

15. *Les serres liées et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, ainsi que les locaux de vente et de stockage du matériel directement liés à cette activité.*

16. *Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².*

[...]

Justification : Cette zone étant spécialement dédiée aux serres, elle autorise les constructions nécessaires au développement de ce type d'activités, incluant notamment les locaux de ventes en lien avec l'activité de production et ce pour répondre notamment à l'objectif de valoriser les productions locales comme prévu dans le PADD.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Pour des raisons paysagères notamment, la hauteur des constructions autorisées (serres et équipements techniques) est encadrée et limitée.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions édictées pour la zone As traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- Prévoir des zones agricoles constructibles destinées aux nouvelles sorties d'exploitation et y permettre l'extension des constructions agricoles existantes.
- Maîtriser la constructibilité des espaces agricoles tout en prenant en compte les besoins des exploitations

IX.4 - 5 Principes des règles écrites : les zones naturelles "N"

La zone naturelle comporte différents secteurs de zone afin d'édicter des règles adaptées à la vocation de chacune d'entre elles :

Zones et secteurs	Vocation
Nb	Secteur de loisir autour de l'étang de Behlenheim et Pfettisheim (STECAL)
Ne	Secteur de loisir autour de petits étangs privés et abris de pêche à Berstett
Nl	Équipements de loisirs légers à Kuttolsheim
Nm1	Moulin à Hurtigheim
Nm2	Moulin à Berstett
Np	Activité isolée au Sud-est de Truchtersheim (STECAL)
Nt	Développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim

Le secteur Nb

La délimitation du secteur

Nb est un secteur de loisirs autour de l'étang de Behlenheim et de Pfettisheim.

Il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires

Afin de mettre en valeur ce secteur de loisirs, les dispositions réglementaires concernent les usages et affectations des sols autorisés, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions ainsi que les espaces libres et plantations.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. *Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
2. *Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.*
3. *Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,*

-
4. *Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,*
 5. *Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,*
 6. *Les opérations inscrites en emplacements réservés.*

[...]

Dispositions particulières au secteur Nb

10. *Les abris de pêche, dans la limite de 30m² d'emprise au sol pour chacun des secteurs Nb."*

Justification : En cohérence avec la vocation de la zone, seuls sont autorisés les nouveaux abris de pêche et dans un gabarit limité comme cela doit être le cas dans les STECAL. Cette disposition conforte ce secteur de loisirs autour des étangs de Truchtersheim.

Implantation des constructions

Justification : Compte-tenu de la faible constructibilité du secteur, les règles générales de la zone N sont adaptées.

Emprise au sol

Justification : Afin de préserver le caractère naturel du secteur, il s'agit de maîtriser la constructibilité du site. C'est pourquoi, l'emprise au sol des abris de pêche est limitée à 30 m² sur l'ensemble du secteur Nb.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur maximale de 3,5 mètres est suffisante pour la réalisation d'abris de pêche et ce gabarit limité facilite l'intégration paysagère de ces abris.

Aspect extérieur des constructions

Justification : L'encadrement de l'aspect extérieur des abris de pêche permet également de faciliter leur intégration paysagère (couleurs et matériaux adaptés, clôtures avec haies vives).

Espaces libres et plantations

Justification : Les haies mono-spécifiques présentent un intérêt paysager et écologique faible. C'est pourquoi, elles sont interdites en secteur naturel Nb.

Le secteur Ne

La délimitation du secteur

Situé sur les communes de Berstett et Truchtersheim (au Nord du village de Pfettisheim), le secteur Ne a une vocation de loisirs : il correspond à de petits étangs privés au bord desquels ont été érigés des abris de pêche. Ce secteur de zone a été délimitée pour préserver le site existant.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions applicables à la zone Ne qui diffèrent de celles applicables à la zone Nb décrite ci-avant et autres règles applicables à toutes les zones N, concernent les usages et affectations des sols.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

Dispositions particulières au secteur Ne

11. *L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant, sans changement de destination."*

Justification : En zone Ne, seul l'aménagement des constructions déjà existantes est autorisé, sans changement de destination. Il s'agit ainsi de préserver le caractère naturel de la zone et d'éviter l'implantation de nouvelles constructions, l'extension et le changement de destination des constructions existantes afin de conserver l'environnement existant. Ce secteur, non desservi par les équipements publics, n'a pas vocation à se développer.

Le secteur NI

La délimitation du secteur

La zone NI est une zone d'équipements de loisirs légers située à Kuttolsheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions spécifiques à la zone NI concernent les usages et affectations des sols.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- 1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

Dispositions particulières au secteur NI

- 16. Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine."*

Justification : La zone d'équipements de loisirs légers est confortée par les dispositions du règlement qui autorisent les nouvelles aires de jeux et les aménagements divers à destination de loisirs ou permettant la mise en valeur du paysage et du patrimoine.

Les secteurs Nm1 et Nm2

La délimitation du secteur

Les sous secteurs Nm1 et Nm2 correspondent à d'anciens moulins, situés respectivement à Hurtigheim et Berstett. Il s'agit de constructions destinées à l'habitation. Ils ne sont donc pas à considérer comme des STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions spécifiques aux zones Nm1 et Nm2 concernent les usages et affectations des sols, l'emprise au sol, la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- 1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

Dispositions particulières au secteur Nm1 :

- 12. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.*
- 13. Les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40m² par unité foncière.*

Dispositions particulières au secteur Nm2 :

- 14. L'aménagement des constructions à usage d'habitation sans changement de destination, dans la limite de 100 m² de surface de plancher, à condition de s'inscrire dans le volume existant et à condition que les parties aménagées ne soient pas soumises au risque de coulée de boue."*

Justification : Les usages et affectations des sols autorisés répondent à l'objectif de préservation du caractère naturel de la zone et à l'objectif de mise en valeur du bâti existant. Pour le moulin à Hurtigheim, les extensions et annexes sont autorisées mais sont encadrées. Pour le moulin à Berstett, l'occupation des sols est plus restreinte puisque le règlement permet uniquement l'aménagement des surfaces déjà existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher et seulement pour un usage d'habitation. Cette différence s'explique par le fait que le moulin situé à Berstett est soumis régulièrement à des inondations par coulée de boue et qu'à ce titre son extension ou la création d'annexes est inenvisageable.

Emprise au sol

Extrait du règlement écrit :

"Dans le secteur Nm1 :

4. *L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 100 m² pour l'ensemble du secteur Nm1.*
5. *L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux habitations est limitée à 40m² pour l'ensemble du secteur Nm.*

Dans le secteur Nm2 :

6. *L'aménagement, sans le changement de destination, et dans les volumes existants de la construction à usage d'habitat existante, d'une surface de plancher supplémentaire ne pouvant excéder 100 mètres²."*

Justification : L'emprise au sol des extensions autorisées sont limitées sur l'ensemble des secteurs Nm. Ce développement limité est en accord avec l'objectif de préservation et de maintien des sites.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Afin de préserver le caractère naturel de la zone et le patrimoine bâti, l'emprise au sol ainsi que la hauteur des extensions et annexes autorisées sont limitées et encadrées.

Le secteur Np

La délimitation du secteur

Le secteur Np délimite une activité de paysagiste isolée au Sud-est de Truchtersheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions spécifiques à la zone Np concernent les usages et affectations des sols, l'emprise au sol, la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

Dispositions particulières au secteur Np :

15. *L'extension des constructions existantes dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.*

Justification : La zone Np étant isolée du reste du tissu urbain, il convient de limiter le développement de cette zone pour éviter de renforcer le mitage des espaces agricoles. Ainsi, seules sont autorisées les extensions des constructions déjà existantes.

Emprise au sol

Extrait du règlement écrit :

"Dans le secteur Np :

6. *L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 50 m² pour l'ensemble du secteur Np."*

Justification : L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 50 m² sur l'ensemble de la zone Np. Ce développement limité est en accord avec l'objectif de préservation du site.

Hauteur maximale des constructions

Justification : Cette disposition assure une intégration harmonieuse des extensions par rapport au bâti existant et par rapport à leur environnement naturel.

Le secteur Nt

La délimitation du secteur

Le secteur Nt doit permettre le développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions spécifiques à la zone Nt concernent les usages et affectations des sols, la hauteur des constructions.

Usages et affectations des sols

Extrait du règlement écrit :

"Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. *Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.*

[...]

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[...]

Dispositions particulières au secteur Nt :

17. *Les équipements d'intérêt collectif et les services publics à condition d'être à vocation touristique et/ou de loisirs.*

18. *Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine.*

Justification : La zone Nt a été choisie pour accueillir de nouveaux équipements et renforcer l'attrait touristique de la commune et du territoire dans son ensemble. C'est pourquoi, les nouveaux équipements d'intérêt collectif à vocation touristique et/ou de loisirs ainsi que les aires de jeux et aménagements divers sont autorisés en zone Nt. La mise en valeur du paysage et du patrimoine est également prise en compte pour à la fois inscrire au mieux le site dans son environnement et améliorer son attractivité.

Hauteur maximale des constructions

Justification : La hauteur limitée de 6 mètres hors tout limite l'impact paysager des constructions et préserve l'environnement naturel du site.

IX.4 - 6 **Principes des règles écrites : les éléments repérés en trame graphique**

Le patrimoine bâti

Différents éléments du patrimoine bâti, repérés aux documents graphiques du PLUi, sont protégés, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui précise que : "*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*"

Sur le territoire du Kochersberg, cette protection concerne des "bâtiments remarquables" et des "éléments du patrimoine".

Bâtiments remarquables :

Des bâtiments remarquables ont été repérés aux documents graphiques du PLUi. Trois niveaux de protection, du plus élevé au moins élevé, sont attribués en fonction de la nature de l'édifice et de l'enjeu qu'il représente sur le plan patrimonial, architectural ou paysager.

La protection de type 1 est la plus élevée. La destruction ainsi que toute modification du bâtiment sont interdites. En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Ce niveau de protection concerne les communes de : Fessenheim-le-bas, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim.

La protection de type 2 est intermédiaire. La destruction du bâtiment est interdite mais ce dernier peut faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment, notamment la façade sur rue, soit préservé. En cas de destruction par sinistre seule la reconstruction

à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment préexistant, et notamment la façade sur rue, est autorisée. Ce niveau de protection concerne les communes de : Fessenheim-le-bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim.

La protection de type 3 est la moins élevée. La destruction du bâtiment est autorisée mais en cas de reconstruction, celle-ci doit être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie, la hauteur et l'implantation initiale. Des adaptations limitées peuvent toutefois être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale de la construction et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant. Ce niveau de protection concerne les communes de : Durningen, Fessenheim-le-bas, Furdenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Ces dispositions réglementaires applicables à certains édifices repérés traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Protéger le patrimoine architectural.
- 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 existantes dans les centres anciens.
- Permettre l'évolution de ce bâti tout en l'encadrant par des règles d'urbanisme adaptées.

Éléments du patrimoine :

La destruction des **calvaires, croix et vierges** est interdite. Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur à condition que leur aspect extérieur soit préservé. Le déplacement de l'élément est autorisé à condition qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur. Ces mesures s'adressent notamment à des éléments situés sur des parcelles privatives qui échappent à la maîtrise publique.

La destruction des **murs, façades, porches** alsaciens typiques, **puits, lavoirs** et **édifices militaires** est interdite. Ceux-ci peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur à condition que leur aspect extérieur soit préservé. Ces éléments traditionnels participent à l'image de ce territoire qui a su conserver une partie de son petit patrimoine.

Le **quartier dit "Le Corbusier"** à Dingsheim est également préservé. En effet, le règlement du PLUi impose que, dans le secteur UBa et le sous-secteur UBa1 qui délimitent ce quartier, la reconstruction de bâtiments après démolition ou sinistre doit respecter les caractéristiques architecturales et urbaines du quartier. Cette disposition se justifie par l'originalité du site, qui appartient véritablement au patrimoine du territoire.

Un **espace protégé** est localisé à Stutzheim-Offenheim. Toute construction ou installation nouvelle y est interdite afin de préserver le point de vue sur l'église.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions réglementaires applicables aux éléments repérés traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Protéger le patrimoine architectural
- Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans le lotissement Le Corbusier à Dingsheim
- 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.

Le patrimoine naturel

Différents éléments du patrimoine naturel, repérés aux documents graphiques du PLUi, sont protégés, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui précise que : "**Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation**".

Trois niveaux de protection sont définis :

- **Type "A"** pour les **ripisylves** et **ensembles arborés**,
- **Type "B"** pour les **alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés**,
- **Type "C"** pour les **haies et boisements**.

Ripisylves et ensembles arborés :

Extrait du règlement écrit :

"1. Ripisylves et ensembles arborés – protection de type A :

- *Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.*
- *Les coupes et les défrichements (en cas de défrichement, une étude environnementale préalable avec justification des options retenues en matière de compensation sera exigée) sont autorisés uniquement dans les cas suivants :*
 - *S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,*
 - *S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,*
 - *S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,*
 - *S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,*
 - *S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.*
 - *S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,*
 - *S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité."*

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions réglementaires applicables aux ripisylves et ensembles arborés et visant à les protéger traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- *Préserver les boisements, les vergers, les ripisylves et les haies arbustives sur le territoire.*
- *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.*

Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés :

Extrait du règlement écrit :

"2. Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B :

- *Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'alignements d'arbres ainsi que d'arbres ou d'arbustes, isolés sont interdits.*
- *Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.*
- *Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger pour la circulation automobile.*
- *En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale ou par une haie (haie vive, charmille...). Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité."*

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions réglementaires applicables aux alignements d'arbres, arbres et arbustes isolés et visant à les protéger traduisent les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- 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.
- 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.
- 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.
- Renforcer les continuités écologiques dégradées, particulièrement sur un axe Nord-Sud.

Haies et boisements :

Extrait du règlement écrit :

"3. Haies et boisements – protection de type C :

- *Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement est interdit.*

- *Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Les coupes à blanc ne sont pas autorisées.*
- *En cas de suppression d'une haie (ou d'éléments appartenant à une haie), son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.*
- *En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné, est obligatoire."*

L'objectif est de protéger les haies et boisements repérés aux documents graphiques du PLUi, sous la trame de protection de type c. En effet, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement sont interdits. Ceux-ci sont néanmoins permis dans les cas suivants : les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Pour les arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées. En cas de suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie, son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question. En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale adaptée au milieu concerné, est obligatoire.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions réglementaires applicables aux haies et boisements protégés traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Favoriser et renforcer la biodiversité.
- Préserver les boisements, les vergers, les ripisylves et les haies arbustives sur le territoire.
- 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.
- 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.

Les jardins

Deux trames "jardin" ont été définies et repérées aux documents graphiques du PLUi, afin d'encadrer de manière plus au moins stricte la constructibilité au sein de ces secteurs de jardins présents au sein de l'espace bâti.

Pour **la trame de type 1**, seules sont autorisées les constructions annexes à raison d'une seule annexe par unité foncière et à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m² et que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.

Pour **la trame de type 2**, plus restrictive, seuls sont autorisés les abris de jardin, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que l'emprise au sol n'excède pas 12 m² et que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.

Nécessité des dispositions édictées pour la mise en œuvre du PADD :

Les dispositions réglementaires applicables aux espaces concernés par la trame "jardin" traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Préserver et remettre en état les continuités écologiques.
- Favoriser la biodiversité et protéger les trames vertes 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.
- Conserver, en fonction des spécificités communales, des espaces verts au sein du tissu bâti.

IX. 5 La prise en compte du risque "inondation" ou de coulées d'eaux boueuses¹

L'Alsace est couverte par le SDAGE Rhin-Meuse, approuvé le 27 novembre 2009. Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010, le SDAGE Rhin-Meuse rappelle le respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991 relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer. La troisième génération de SDAGE approuvés en 2015 est entrée en vigueur pour la période 2016-2021. Celui du district Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté préfectoral du 30/11/2015.

Les dispositions du PLU intercommunal doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SDAGE Rhin-Meuse.

Si le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland n'est pas concerné par un risque inondation, le territoire a toutefois été durement touché par des coulées de boues consécutives de violents orages et de très fortes pluies.

Le phénomène de coulées de boues se trouve renforcé depuis quelques années, à la fois par :

- l'urbanisation croissante des "bas de pente",
- des événements climatiques de plus en plus "violents" qui surviennent en peu de temps
- et par l'évolution des pratiques agricoles qui laissent un sol nu à la période des orages de printemps.

Ainsi sur le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland, 10 communes sont soumises à des risques forts de coulées de boues récurrents (voir diagnostic environnemental). 6 communes travaillent déjà en collaboration avec les services de la Chambre d'Agriculture afin de mettre en place des actions limitant les impacts des coulées de boues sur leurs communes.

¹ Études menées par le SDEA et le bureau d'étude Artelia.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi a attribuée à la CCKA la compétence obligatoire relative à la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI).

Cette prise de compétence permettra de mieux structurer la maîtrise d'ouvrage, pour contribuer d'une part à atteindre les objectifs fixés au niveau européen de bon état écologique des masses d'eau, et d'autre part à renforcer la protection des populations face aux risques d'inondations.

La réforme a également prévu la possibilité pour les EPCI, dont le périmètre d'intervention est rarement celui d'un bassin versant, de se regrouper à un échelon plus large au sein de syndicats mixtes de taille plus importante et adaptée.

C'est dans ce contexte que la CCKA a confié au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA) la gestion globale de l'eau sur son territoire.

Dans ce contexte, le SDEA a mené des études sur le territoire à l'été 2018 afin de cartographier les zones à risques et d'évaluer les mesures à prendre pour réduire les risques liés aux inondations ou aux coulées d'eaux boueuses. L'objectif étant de formaliser et d'obtenir un guide de l'application de l'Article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : *"le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"*.

Les chapitres suivants explicitent la méthodologie suivie pour la **détermination des zonages et chemins hydrauliques des aléas ruissellement/érosion des sols et débordement de petits cours d'eau** (application sur des zones hors PPRI).

IX.5 - 1 *Présentation de la démarche*

Le code de l'urbanisme impose aux collectivités de prendre en compte, dans leurs documents de planification, les risques naturels et de prévoir des mesures pour protéger les personnes et les biens.

En dehors d'une inscription de règles dans le plan local d'urbanisme ou dans un plan de prévention des risques, l'autorité compétente prend les décisions individuelles d'urbanisme dans une zone de risque sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article, d'ordre public, fait l'objet d'une jurisprudence importante.

L'autorité compétente doit prendre en compte le risque dans la décision individuelle, en élaborant des prescriptions spécifiques au projet, selon la nature et l'intensité du risque auquel il est exposé.

En amont des autorisations d'urbanisme, le PLUi intègre des dispositions réglementaires pour prendre en compte le risque de coulées d'eaux boueuses et d'inondation constaté depuis plusieurs années sur le territoire.

Elles s'appliquent dans l'attente de l'approbation du plan de prévention du risque inondation du bassin de la Souffel. Elles ont vocation à faciliter l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et à fournir un cadre opérationnel à l'instruction des actes d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PPRI.

Les bassins de la Souffel, de la Zorn et du Landgraben drainant le territoire de la communauté de commune du Kochersberg, sont particulièrement propices aux phénomènes de coulées d'eaux boueuses (CEB) et de débordement de petits cours d'eau. En effet, différents facteurs présents sur le territoire favorisent la formation de ces phénomènes entraînant des conséquences importantes pour les personnes, les biens, et l'environnement.

La lutte contre le risque de coulée d'eau boueuse implique d'intervenir à tous les niveaux d'un bassin versant et selon le principe de combinaison et de multiplication des actions concourant à la fois à la lutte contre les ruissellement à la parcelle, au stockage temporaire des eaux en amont des enjeux vulnérables mais également à la réduction de la vulnérabilité du territoire.

Pour rappel, **le risque d'inondation** dépend du phénomène naturel (aléa, par exemple la rivière qui déborde) mais aussi de l'ensemble des personnes, biens et activités économiques susceptibles d'en être affectés (enjeux). Ce risque résulte ainsi du croisement entre l'aléa inondation et les enjeux exposés.



- Aléa : l'aléa traduit, en un point donné, la probabilité d'occurrence ou d'apparition d'un phénomène naturel (ex : inondation par débordement ou par ruissellement) de nature et d'intensité définies.
- Enjeux : l'enjeu correspond à l'exposition des personnes, biens, systèmes, ou autres éléments présents dans les zones d'aléas. Ils sont ainsi soumis à des pertes potentielles. Malgré la présence d'enjeux, il est possible de limiter l'impact de l'aléa sur les enjeux en diminuant la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Vulnérabilité : la vulnérabilité traduit la fragilité d'un enjeu (bâtiment) et sa capacité à surmonter la crise provoquée par l'aléa (inondation). Elle dépend :
 - des enjeux exposés,
 - de leur résistance face à l'aléa,
 - et de leur résilience (capacité de l'enjeu à récupérer un fonctionnement normal suite à une inondation).

La vulnérabilité d'un bâtiment au risque inondation se mesure donc à l'importance des conséquences des agressions que vont subir le bâtiment et ce qu'il contient, lorsqu'il est partiellement ou totalement immergé).

Différents moyens de réduction de l'aléa ont déjà été mis en place sur le territoire, notamment avec des actions en zone agricole au travers de modification des pratiques agricoles (non labour, cultures couvrantes) accompagnés d'aménagements d'hydraulique douce. Des aménagements structurants sont à l'étude mais ne seront mis en œuvre qu'après obtention des autorisations de rigueur mais également maîtrise foncière nécessaire aux aménagements. Outre le traitement de l'aléa, la réduction du risque nécessite également la réduction de la vulnérabilité, notamment par la prise en compte de ce risque dans les documents d'urbanisme. L'objectif de cette prise en compte est de ne pas développer de nouveaux enjeux pour ne pas aggraver la vulnérabilité d'un territoire voire de réduire la vulnérabilité de l'existant (PGRI Rhin Meuse 3.2 D20+PGRI 3.2 D21, PGRI 3.4 D27 / D28).

La difficulté est de caractériser ce risque puisqu'à contrario du risque inondation par débordement des cours d'eau principaux très bien encadré, notamment via la réglementation d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), pour le risque de coulée d'eau boueuse et débordement de "petit" cours d'eau (Kolbsenbach, Leisbach...), il n'existe pas ou très peu de documents de référence. La méthode ci-dessous décrit les documents sur lesquels il est possible de s'appuyer et la détermination des zonages permettant de mettre en place une réglementation spécifique.

Cette méthodologie est issue de l'analyse de :

- La "Note complémentaire du PPR : Les risques d'inondation, le ruissellement péri-urbain- septembre 2004";
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhin 2016-2021 – Novembre 2015 ;
- Plan de Prévention des Risques Naturels – Risques d'inondation : Guide méthodologique - 2017 ;
- Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux 2016-2021

IX.5 - 2 Contexte justifications

La carte des aléas connus, objet de la présente notice méthodologique et aboutissement de ce travail, représente le document de synthèse de la démarche. En effet, elle capitalise les informations relatives aux inondations passées, collectées via la concertation et la recherche bibliographique. Ce support de présentation a pour objectif de permettre l'identification, la localisation et la caractérisation du risque inondation. La cartographie s'intéresse aux phénomènes actifs généralement connus des habitants (secteurs déjà touchés par des phénomènes actifs). Les phénomènes potentiels susceptibles de se manifester compte-tenu du contexte environnant (conditions météorologiques, géologie, géomorphologie, etc.) ne seront présentés que sur justificatif d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

La bibliographie montre que les communes de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland ont déjà été touchées par des risques liés aux débordements de petits cours d'eau et au ruissellement/érosion des sols.

Le PLUi du Kochersberg exploite les données disponibles au moment de son élaboration. Il est à noter que les données disponibles sont accessibles, pertinentes et exploitables pour la cartographie visée et sont d'autre part généralement détenues par différents organismes (DDT67, préfecture 67, ARAA, ORRION, collectivités, locales, CD67, SDEA, particuliers).

La méthodologie avancée est un outil d'aide à la décision en cohérence avec l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui indique que : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

Les chapitres suivants détaillent les données sur lesquelles s'appuie la démarche.

Connaissance du risque

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense et présente les risques naturels, technologiques, miniers et particuliers identifiés dans le Bas-Rhin. La connaissance des risques et les risques eux-mêmes continuant d'évoluer, ce document a été intégralement remis à jour, à partir des travaux réalisés par les services de l'État et ses partenaires et des données disponibles à la date du 1^{er} janvier 2018. Il remplace donc la précédente version qui avait été approuvée par arrêté préfectoral du 23 mars 2011 et sera actualisé, au minimum tous les cinq ans. Pour chaque risque, le DDRM présente :

- la description générale du risque ;
- la présentation du risque dans le département ;
- les mesures collectives face au risque ;
- les mesures individuelles et les conduites à tenir ;
- la représentation cartographique du risque.

La liste des communes bas-rhinoises où s'applique le droit à l'information sur les risques majeurs en application de l'article R125-10 du code de l'environnement complète le DDRM.

Le document départemental des risques majeurs (DDRM) a été utilisé pour identifier les communes à risque d'inondation par ruissellement/coulée d'eau boueuse sur le périmètre. Ce document donne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques

majeurs au niveau d'un département. Il se base sur toutes les sources d'informations existantes sur l'état de la connaissance des risques et toute la documentation relative aux mesures de prévention. Ainsi, le document DDRM "risque de coulées d'eaux boueuses" recense les communes à risques et les classe en quatre catégories :

- <http://www.bas-rhin.gouv.fr/content/download/29247/200793/file/Dossier+d%C3%A9partemental+des+risque+majeurs+DDRM67.pdf>

Classification commune à risque de coulées d'eaux boueuses - DDRM 2018

Risque lié aux coulées d'eaux boueuses

Ceb1

Commune à risque Ceb1
La commune a connu au moins un événement reconnu par arrêté interministériel pour un phénomène "coulées de boue" pour lequel une coulée d'eaux boueuses a été identifiée.

Ceb1 bis

Commune à risque Ceb1 bis
La commune a connu au moins un événement reconnu par arrêté interministériel pour les phénomènes "inondations et coulées de boues" pour lequel une coulée d'eaux boueuses a été identifiée.

Ceb2

Commune à risque Ceb2
La commune est soumise au risque coulée d'eaux boueuses de par la présence d'un bassin versant situé en amont ou alimentant un cours d'eau qui rend une zone urbaine sensible à l'érosion des sols.

Ceb3

Commune à risque Ceb3
La commune a connu au moins une coulée d'eaux boueuses identifiée depuis 2008 mais n'a pas été reconnue en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène.

Arrêtés de catastrophe naturelle

L'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle a été recensé et a permis de retracer l'historique d'un certain nombre d'évènements survenus au cours des 30 dernières années :

Arrêtés de catastrophe naturelle de BERSTETT

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
01/05/1998 25/12/1999 29/05/2008	01/05/1998 29/12/1999 30/05/2008	10/08/1998 29/12/1999 11/09/2008	22/08/1998 30/12/1999 16/09/2008	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de FESSENHEIM LE BAS

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
18/08/1986 25/12/1999	18/08/1986 29/12/1999	11/12/1986 29/12/1999	09/01/1987 30/12/1999	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de GOUGENHEIM

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	inondations et coulées de boue
17/06/1997	17/06/1997	15/07/1998	29/07/1998	inondations et coulées de boue
01/05/1998	01/03/1998	10/08/1998	22/08/1998	inondations et coulées de boue
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue
06/06/2002	06/06/2002	17/12/2002	08/01/2003	inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
01/07/1987	01/07/1987	27/09/1987	09/10/1987	inondations et coulées de boue
09/06/1996	09/06/1996	09/12/1996	20/12/1996	inondations et coulées de boue
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle d'ITTENHEIM

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	inondations et coulées de boue
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de KIENHEIM

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	inondations et coulées de boue
17/06/1997	17/06/1997	15/07/1998	29/07/1998	inondations et coulées de boue
01/05/1998	01/05/1998	10/08/1998	22/08/1998	inondations et coulées de boue
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de NEUGARTHEIM ITTLENHEIM

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
01/05/1998	01/05/1998	10/08/1998	22/08/1998	inondations et coulées de boue
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue
11/05/2002	11/05/2002	26/06/2003	27/06/2003	inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de PFULGRIESHEIM

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
01/07/1987	09/10/1987	27/09/1987	09/10/1987	inondations et coulées de boue
09/06/1996	20/12/1996	09/12/1996	20/12/1996	inondations et coulées de boue
13/06/1997	28/03/1998	12/03/1998	28/03/1998	inondations et coulées de boue
17/06/1997	29/07/1998	15/07/1998	29/07/1998	inondations et coulées de boue
25/12/1999	30/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de ROHR

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
25/12/1999 07/06/2002	29/12/1999 07/06/2002	29/12/1999 17/12/2002	30/12/1999 08/01/2003	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue

Arrêtés de catastrophe naturelle de TRUCHTERSHEIM

Période de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle		Par arrêté interministériel		Identification du phénomène	Remarque
du	au	en date du	publié au Journal officiel		
22/05/1983	25/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue sécheresse et réhydratation des sols inondations et coulées de boue	Truchtersheim Truchtersheim Truchtersheim Pfettisheim et Truchtersheim Truchtersheim Truchtersheim
01/01/1990	30/06/1994	09/12/1996	20/12/1996		
17/06/1997	17/06/1997	15/07/1998	29/07/1998		
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999		
01/07/2003	30/09/2003	18/10/2007	25/10/2007		
21/05/2012	21/05/2012	08/06/2012	14/06/2012		

Arrêtés de catastrophe naturelle de SCHNERSHEIM

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
17/06/1997 25/12/1999 12/06/2003 01/07/2003	17/06/1997 29/12/1999 12/06/2003 31/09/2003	15/07/1998 29/12/1999 17/11/2003 27/05/2005	29/07/1998 30/12/1999 30/11/2003 31/05/2005	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue sécheresse*

Arrêtés de catastrophe naturelle de Willgottheim

Période de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle		Par arrêté interministériel		Identification du phénomène
du	au	en date du	publié au Journal officiel	
22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue
01/05/1998	01/05/1998	10/08/1998	22/08/1998	
31/05/1998	31/05/1998	29/12/1998	13/01/1999	
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	
08/05/2003	08/05/2003	03/10/2003	19/10/2003	
21/05/2012	21/05/2012	08/06/2012	14/06/2012	
25/06/2016	25/06/2016	16/09/2016	20/10/2016	

Arrêtés de catastrophe naturelle de KUTTOLSHEIM

Période de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle		Par arrêté interministériel		Identification du phénomène
du	au	en date du	publié au Journal officiel	
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue inondations et coulées de boue
12/06/2003	12/06/2003	17/11/2003	30/11/2003	
25/06/2016	25/06/2016	16/09/2016	20/10/2016	

L'arrêté interministériel du 9 juillet 2018 portant reconnaissance ou non de l'état de catastrophe naturelle a été publié au Journal Officiel ce vendredi 27 juillet 2018 **sont concernées par les décisions rendues**

39 communes bas-rhinoises touchées à une ou plusieurs reprises par les intempéries survenues aux mois de mai et juin 2018 sont concernées par les décisions rendues.

Liste des communes bas-rhinoises reconnues en état de catastrophe naturelle pour le phénomène inondation et coulée de boue, aux périodes indiquées :

- Achenheim (Strasbourg), pour la nuit du 31 mai au 1^{er} juin 2018
- Aschbach (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018 et pour le 11 juin 2018
- Baerendorf (Saverne), pour le 31 mai 2018
- Berstett (Saverne), pour le 1^{er} juin 2018
- Boersch (Molsheim), pour la nuit du 31 mai au 1^{er} juin 2018 et pour le 7 juin 2018
- Buhl (Haguenau-Wissembourg), pour le 1^{er} juin 2018 et pour le 11 juin 2018
- Croettwiller (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018
- Diedendorf (Saverne), pour le 31 mai 2018
- Durningen (Saverne), pour le 31 mai 2018
- Eichhoffen (Sélestat-Erstein), pour le 9 juin 2018
- Geudertheim (Haguenau-Wissembourg), pour le 12 juin 2018
- **Gougenheim** (Saverne), pour le 31 mai 2018
- Gresswiller (Molsheim), pour le 7 juin 2018
- Haguenau (Haguenau-Wissembourg), pour le 22 mai 2018
- Hohfrankenheim (Saverne), pour le 10 mai 2018
- Itterswiller (Sélestat-Erstein), pour le 9 juin 2018
- **Kienheim** (Saverne), pour la nuit du 31 mai au 1^{er} juin 2018
- Lampertheim (Strasbourg), pour le 31 mai 2018
- Langensoultzbach (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018
- Mothern (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018
- Munchhausen (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018
- Niederhaslach (Molsheim), pour le 7 juin 2018
- Niederroedern (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018 et pour le 11 juin 2018
- Obershaslach (Molsheim), pour le 7 juin 2018
- Oberhoffen les Wissembourg (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018
- **Pfulgriesheim** (Saverne), pour le 1^{er} juin 2018
- Riedseltz (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018
- Rosheim (Molsheim), pour la nuit du 6 au 7 juin 2018
- Schaffhouse près Seltz (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018

-
- Seebach (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018
 - Seltz (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018
 - **Schnersheim** (Saverne), pour la nuit du 31 mai au 1^{er} juin 2018
 - Steinseltz (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018
 - Stundwiller (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018
 - Trimbach (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018
 - **Truchtersheim** (Saverne), pour la nuit du 31 mai au 1^{er} juin 2018
 - Wintzenbach (Haguenau-Wissembourg), pour le 11 juin 2018
 - Wissembourg (Haguenau-Wissembourg), pour le 31 mai 2018

IX.5 - 3 Données utilisées

Données de l'Association pour la Relance Agronomique en Alsace (ARAA)

Pour confirmer et compléter les données DDRM, une exploitation des données de l'ARAA a été réalisée. Ce travail de modélisation, issu d'une demande des Conseils Départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin et de l'ex-DIREN (DREAL, a suivi une méthode nationale de modélisation de l'aléa érosif définie par l'INRA et le BRGM. Les paramètres pris en compte sont la topographie, la sensibilité du sol à la battance et à l'érodabilité ainsi que l'occupation des sols. 5 classes de sensibilité potentielle à l'érosion ont ainsi été déterminées (classe 1 sensibilité potentielle très faible à classe 5 sensibilité potentielle très forte.

Les cartes issues du travail de l'ARAA confirment et précisent les bassins contributifs et indiquent les points d'entrée potentiels des coulées d'eau boueuse dans la zone urbaine.

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/les-coulees-d-eau-boueuses-dans-les-departements-a16758.html>

Il est néanmoins important de se rendre compte des limites de la méthode :

- l'infrastructure/les éléments paysagers ne sont pas pris en compte : les chemins/routes etc. peuvent faire barrage à l'eau et déconnecter certaines parties du bassin versant de la zone urbaine, ou acheminer l'eau vers d'autres endroits que prédit par la topographie ;
- si l'eau arrive par un cours d'eau dans la zone urbaine, il est possible que la plupart des flux puissent être évacués sans faire des dégâts dans la zone urbaine. Donc un risque potentiel ne correspond pas toujours au risque réel ;

- la carte des zones urbaines n'a pas été validée/vérifiée par manque de temps. Il peut y avoir des imprécisions (des zones trop petites ou trop grandes, imprécisions sur la localisation des limites de ces zones, ...) qui peuvent engendrer des erreurs concernant les bassins versant débouchant dans les zones urbaines. De plus, les zones à surface de moins de 3 ha ne figurent pas sur cette carte. Il peut donc y avoir des petites zones bâties recevant des coulées de boues qui ne sont pas identifiées.

Détermination des chemins d'eau grâce à un traitement des données MNT LIDAR¹

Pour pallier au manque de précision à la parcelle des cartes de références sur l'érosion des sols de l'ARAA, des données topographiques plus précises et récentes ont été exploitées. Cette étape a permis de déterminer les différents chemins d'eau et de préciser le cas échéant les points d'entrée potentiels des coulées d'eau boueuse dans la commune, pré identifiés par le travail de l'ARAA.

L'utilisation des données MNT LIDAR permet de visualiser d'éventuelles zones de transition, de ruissellement ou d'accumulation mineure.

Ci-après la différence entre les données issues de l'ARAA et l'analyse topographique MNT LiDAR

¹ Télédétection par laser ou "lidar", acronyme de l'expression anglaise "light detection and ranging", soit en français "détection et estimation de la distance par laser". C'est une technique de mesure à distance fondée sur l'analyse des propriétés d'un faisceau de lumière renvoyé vers son émetteur.

Limites de la méthode :

- Le zonage est aujourd'hui quasi exclusivement centré sur les zones urbaines. En zone agricole les données initiales de l'ARAA ont été reprises.
- Il est à noter que les modèles numériques de terrain (MNT) utilisés ont une précision variable selon les secteurs, les méthodes d'acquisition employées et la date à laquelle ils ont été réalisés.

Dans le cas de la Communauté des Communes du Kochersberg et de l'Ackerland, il existe deux MNT.

2013 : Levé LIDAR AERODATA - EPSG :3949 – densité de point 4/m² -précision planimétrique 20<30cm -précision altimétrique 10<20cm.
Rapport : CR_MISSION_21062013_AERODATA

2017 : Levé LIDAR SINTEGRA – EPSG :2154 -densité de point sol après classification 5/m².

Précision planimétrique 20cm -précision altimétrique +/-10cm

Aussi, même si les données d'entrée liées au MNT ont amélioré de manière importante la représentation cartographique de la topographie, il est à noter que les MNT sont liés à une date et ne prennent pas en compte les éléments topographiques inférieurs à leur précision ainsi qu'aux nouveaux aménagements.

Études hydrologiques et hydrauliques

L'ensemble des études menées sur le périmètre du PLUi a été recensé et analysé (en Annexe 1 du document une synthèse des éléments extraits des études).

Commune de Rohr :

- Étude de protection contre les inondations du Rohrbach et étude de la qualité physique des cours d'eau du bassin versant du Rohrbach – ARTELIA- 2015

Commune de Berstett :

- Etude pour la lutte contre les inondations par débordement des cours d'eau et coullées d'eaux boueuses sur les bassins versants du Kolbsenbach et du Muehlbaechel – BEREST- 2014.

Travaux topographiques :

- 2013 : Levé LIDAR AERODATA - EPSG :3949 – densité de point 4/m² -précision planimétrique 20<30cm -précision altimétrique 10<20cm.
Rapport : CR_MISSION_21062013_AERODATA
- 2017 : Levé LIDAR SINTEGRA – EPSG :2154 -densité de point sol après classification 5/m². Précision planimétrique 20cm -précision altimétrique +/-10cm

Les repères de crues.

Les repères de crue sont les témoins historiques des grandes inondations passées. Ils matérialisent le souvenir de ces événements importants, que le temps ou le traumatisme peuvent parfois biaiser, en indiquant le niveau maximum atteint par un événement d'inondation en un point donné.

Un premier recensement a été effectué auprès des mairies et n'a pas permis d'en identifier sur l'ensemble des petits cours d'eau étudiés.

Suite aux événements du 31 mai au 1^{er} juin 2018, le SDEA a engagé une campagne de relevé de laisses de crues observées immédiatement le lendemain de la survenue des plus hautes eaux. Ces levés ont été réalisés par un géomètre agréé.

Par quelques indications des études antérieures ont permis de définir des hauteurs d'eau, et qui ont été utilisées dans la détermination des zonages.

Enveloppe des crues déterminées par observation de terrain et photo-interprétations d'images prises par avion et drone.

Lors des événements de 2018, des visites systématiques des lieux après survenue d'un événement impactant ont été réalisées par le SDEA, donnant lieu à un rapport circonstancié. Ces visites, réalisées dès le jour même ou du lendemain des phénomènes ont permis de délimiter les enveloppes des passages d'eau mais également des zones d'accumulation. Ces observations sont consignées sur la base des orthophotoplans de l'IGN.

Par ailleurs afin de permettre d'obtenir une vision globale mais néanmoins précise des écoulements et des zones d'accumulation, le SDEA diligente régulièrement la prise de vue aérienne par avion, permettant d'obtenir des images en biais pour une meilleure compréhension. Les nouvelles techniques d'imagerie par drone permettent également d'obtenir des clichés très précis lorsque ceux-ci peuvent être obtenus au plus tôt après la pointe de crue, cela a notamment été le cas lors de la crue du 31 mai au 1^{er} juin sur le bassin de la Souffel et du Landgraben.

L'ensemble de ces données collectées en 2018 ont été utilisées lors de l'établissement de la cartographie des zonages du PLUi, et permettent ainsi d'étayer celle-ci en étant l'événement de référence et constituant ainsi les plus hautes eaux connues (voir illustrations aux pages suivantes).

Exemple de cartographie issue du rapport de l'évènement du 31 mai 2018 à Kienheim.



Exemple d'une photo-
interprétation issue du
rapport de l'évènement du
31 mai 2018 à Kienheim



Cartographie générale et photo aérienne

Exemple d'une photo-interprétation issue du rapport de l'évènement du 31 mai 2018 à Kienheim.

Orthophotographie Pfulgiesheim 1^{er} juin 2018 vers 11h



IX.5 - 4 Caractérisation de l'aléa de référence et cartographies des aléas historiques débordement

Détermination du niveau de référence

Le règlement utilise la notion de hauteur par rapport au niveau fini de la chaussée (cote de référence ou niveau de référence). Les deux notions se rejoignent par le fait que le niveau de référence correspond à la cote de la chaussée à laquelle on ajoute une valeur fixe définie en fonction de la connaissance du secteur.

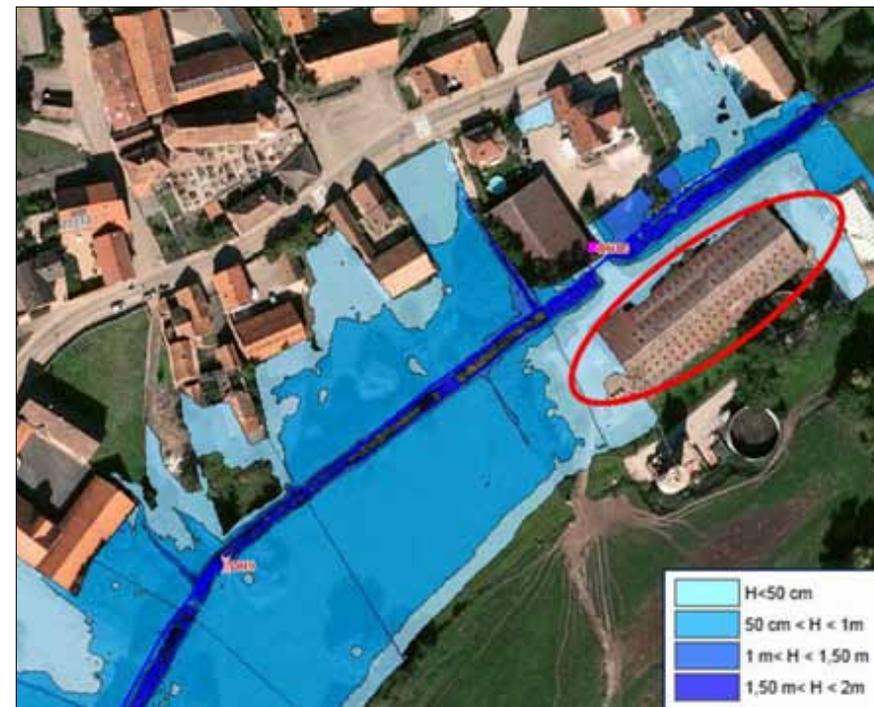
Dans le cadre de la prévention, les éventuels aménagements autorisés, et plus particulièrement le premier niveau de plancher utile, doivent prendre en compte un niveau de référence, jugé suffisant pour que les biens soient épargnés.

Il convient de rappeler que le niveau de référence utilisé dans le cadre de ce PLUi ne traduit pas nécessairement le niveau maximum des eaux. Une crue, un phénomène supérieur demeure tout à fait possible. Il sera alors pertinent d'enrichir la cartographie.

Dans le cadre de la prise en compte du risque inondation par débordement et ruissellement de ce PLUi :

- Seules les données, les cotes justifiables seront affichées ;
 - Déterminées par modélisation ; Rohr et Berstett ;

Cartographie de la crue centennale à Rohr



- Cotes altimétriques relevé des laisses de crue par un géomètre agréé lors des inondations de 2018,

Exemple de relevé de laisse de crue (Reitwiller).

Laises de crue				
Type de laisse	Numérotation	Emplacement	Levé géomètre à prévoir	Coordonnées riverain
Marque sur le cache-vue en limite de propriété	L17	Habitation n°8 – rue de la Laiterie	OUI	



- Dans les autres cas, les cotes de plus hautes eaux ne pouvant pas être déterminées de façon stabilisée (le traitement du MNT étant trop aléatoire), il n'y aura pas d'affichage de ces cotes, ce sera donc le principe de précaution prévu dans le règlement qui sera à appliquer.

Pour ces raisons, et pour rester en cohérence avec le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) Rhin Meuse 2016/2021, le niveau de référence appliqué est d'implanter le premier plancher au zonage comme suit :

- **Zone jaune** : au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée.
- **Zone orange** : au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée.
- **Zone rouge** : au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée.

Cartographie de l'aléa et des cotes des plus hautes eaux

Zones de production

Les zones de production sont des zones de plaine ou de sommet, peu pentues. Elles sont susceptibles de générer du ruissellement si elles sont imperméabilisées suite à des précipitations intenses précédentes le phénomène ruisselant.

Cellule orageuse bas Rhin juillet 2015 ©Julie Perrin



Photo d'une zone de production et de transit en milieu agricole 2008 (ci-dessus) et photo d'une zone de production et de transit en milieu agricole 2013 (ci-dessous). ©Mairie Ettendorf



Zones de transit en milieu urbain

En milieu urbain, lors de pluies intenses, les débits d'eau de ruissellement peuvent être très importants et **saturer les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et les ouvrages hydrauliques**. Les débordements occasionnés s'effectuent alors en empruntant généralement les rues avec des vitesses importantes combiné à des hauteurs d'eau variables. Ils peuvent ainsi occasionner **des dégâts humains et matériels conséquents**.

Ci-dessous des illustrations du phénomène appliqué au contexte local.



Photo d'une zone de transit en zone urbaine 2010 RD25. ©Mairie Ettendorf

Photo d'une zone de transit en zone urbaine 2018 rue principale ©Mairie Hohfrankenheim



De tels secteurs bénéficieront a minima d'une zone tampon jaune.

Détermination d'une zone tampon de 10 m de part et d'autre des chemins d'eau.

Cette zone tampon correspondant à la zone dans laquelle le risque de coulée d'eau boueuse a été observée et sera soumis à minima à une zone jaune. La définition d'un tampon est corrélée aux différents supports historiques bancarisés pendant la phase de collecte et précisés par le chemin hydraulique issu du MNT.

La largeur de 10 m est définie selon une largeur moyenne de chaussée et ses abords (contextualisation de la note complémentaire du PPRi Inondation 2004).

Ponctuellement, l'emprise de la zone tampon a été ajustée en concertation avec la commune. De même, les chemins hydrauliques définis comme chemin à coulée de boue et étant identifiés comme cours d'eau sur la carte IGN bénéficient d'un tampon de 15 m. Ainsi :

- L'emprise ne pourra être revue à la baisse qu'en présence d'éléments topographiques et/ou géographiques. A contrario la présence d'un muret ne pourra donner lieu à une réduction de l'emprise tampon (risque de rupture).
- L'emprise pourra être revue à la hausse en se basant sur les éléments suivants (du plus fiable ou moins fiable) :
 - Données chiffrées (étude hydraulique avec modélisation, cartographies, etc.) et/ou marques telles que laisses de crues nivelées ou anciens repères, échelle limnimétrique, etc.
 - Photographie de laisses de crues
 - Photographie durant la crue ou témoignage fiable
 - Autre document exploitable dont la source est vérifiable

Détermination des zones d'accumulation

Les zones d'accumulation correspondent aux points bas exposés au risque inondation par défaut de capacités d'écoulement naturels ou d'origine anthropique, engendrant une accumulation des eaux de ruissèlement dans les points bas.

Elles sont classées en cohérence avec les hauteurs d'eau utilisées pour la caractérisation de l'aléa dans le cadre des PPRI. La vitesse n'est pas prise en compte car non déterminée dans la méthodologie.

Aussi, l'aléa est uniquement lié au critère de hauteur, les hauteurs d'eau déterminantes pour créer les zonages sont issues d'études ou d'observation, et par modélisation et comparaison au MNT lorsque des études sont existantes (cf. chapitre 3).

Extrait et adaptation du SDAGE Rhin Meuse 2016-2021

Hauteur d'eau (H)	Type d'aléa
$h < 0,50m$	Aléa faible
$0,50m < h < 1m$	Aléa moyen
$1m < h < 2m$	Aléa fort
$h > 2m$	Aléa très fort

Sur ces cartes figurent également les Cotes des Plus Hautes Eaux (CPHE) à prendre en compte dans le cadre des autorisations d'urbanisme. La cote indiquée est exprimée dans le système altimétrique NGF IGN 69. Elles sont déterminées grâce aux laisses de crue bancarisées dans les études et retransposées sur le MNT.



Photo d'une zone d'accumulation en zone urbaine Pfulgiesheim 2018 ©SDEA



Photo d'une zone d'accumulation en zone urbaine – rue mercière Gougenheim 2018 ©SDEA



Réunion de concertation avec les élus pour vérification/ajout des zones à aléas (points d'entrée, chemins hydrauliques et zonages)

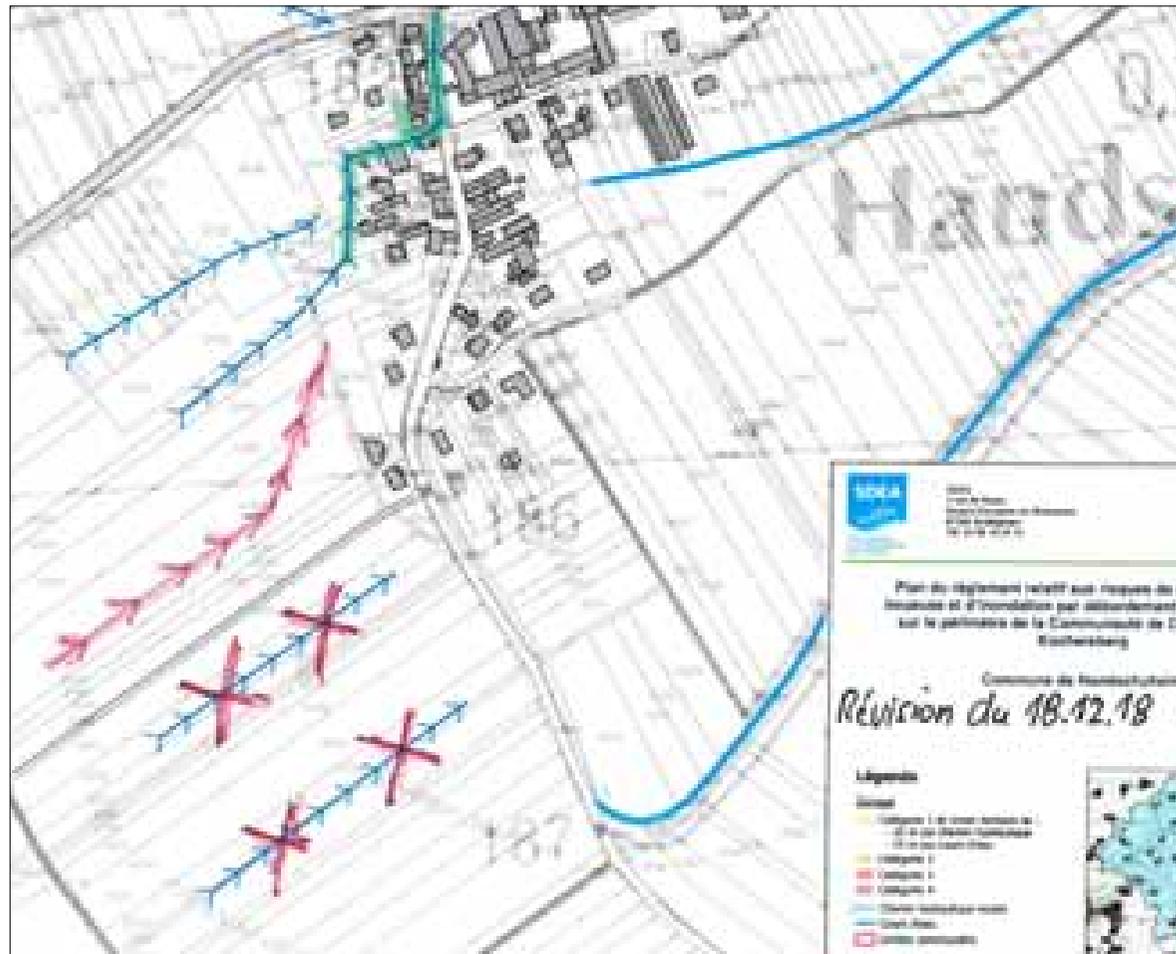
À l'issue de la création des cartes avec les chemins hydrauliques issues du MNT et des zones d'accumulations, des réunions avec les élus de chaque commune sont fixées pour valider le modèle selon les événements historiques passés (photos, vidéos, témoignage, etc.).

Cette phase peut faire l'objet de nombreux allers-retours dans la mesure où chaque modification du trait est reproposée à la commune pour validation.

La cartographie proposée aujourd'hui a donc été validée par chaque élu des communes.

De plus, ponctuellement en l'absence de données visuelles (ex : photographies) il a été choisi d'augmenter le niveau d'aléa d'une classe en fonction de la fréquence du phénomène. Ce choix est corrélé en fonction du nombre de reconnaissance de catastrophe naturelle de la commune qui doit être au minimum de 4 sur les 20 dernières années pour justifier arbitrairement cette démarche.

Cette disposition est à l'initiative des élus de manière à limiter le risque sur les aménagements futurs.



Exemple de document de travail réalisé avec les maires des communes - Handschuheim 2018

Détermination des zonages

Les secteurs ne faisant pas l'objet d'un zonage mais matérialisé seulement par un chemin hydraulique, indique l'écoulement privilégié. Il n'y a pas suffisamment de donnée pour appliquer une réglementation particulière aussi il sera prescrit des recommandations au moment des autorisations d'urbanisme pour limiter le risque d'inondation par ruissellement et par débordement sur ces secteurs.

Zonage jaune : ce zonage correspond à une zone de transition et/ou d'accumulation faible dont les hauteurs d'eau sont inférieures à 50 cm.

Ce zonage figure en majorité sur l'ensemble des communes de ce PLUi

Zonage orange : ce zonage correspond à des zones d'accumulations, de stagnation des eaux dont les hauteurs connues sont de plus de 50cm jusqu'à 1m.

Cela est cohérent avec le PGRI Rhin Meuse 3.2 D20+PGRI 3.2 D21, PGRI 3.4 D27 / D28

Zonage rouge : ce zonage correspond à une zone d'accumulation, de stagnation des eaux dont la hauteur est supérieure à 1m.

Ces zonages ont une portée réglementaire (plans "risques").

Des règles sont associées à chacune des zones identifiées sur les plans de règlement. Elles visent, pour chaque zone (rouge foncé et rouge, orange, jaune), à définir les types d'occupation et d'utilisation du sol admises sous condition ou interdites. Dans les zones tampons, les règles applicables sont celles de la zone jaune.

Ces règles visent à réduire le risque et à protéger les personnes et les biens.

Ce zonage n'est cependant pas exhaustif : il se réfère à des événements passés, constatés par plusieurs moyens (relevés sur terrain, drones, témoignages ; photos...). Cependant, le risque pourrait apparaître sur d'autres secteurs, non connus à ce jour. Les études n'étant pas des modélisations (comme dans le cas des PPRI), il n'est pas possible de prédire des événements ou phénomènes non avérés au moment des études.

Prise en compte dans le règlement écrit du PLUi

Le risque d'inondation et de coulées d'eaux boueuses a été traduit dans le règlement écrit et graphique à travers des études spécifiques menées sur le territoire.

Les exigences réglementaires dépendent du niveau de risque à savoir :

- Rouge foncé pour un aléa très fort
- Rouge pour un aléa fort
- Orange pour un aléa moyen
- Jaune pour un aléa faible

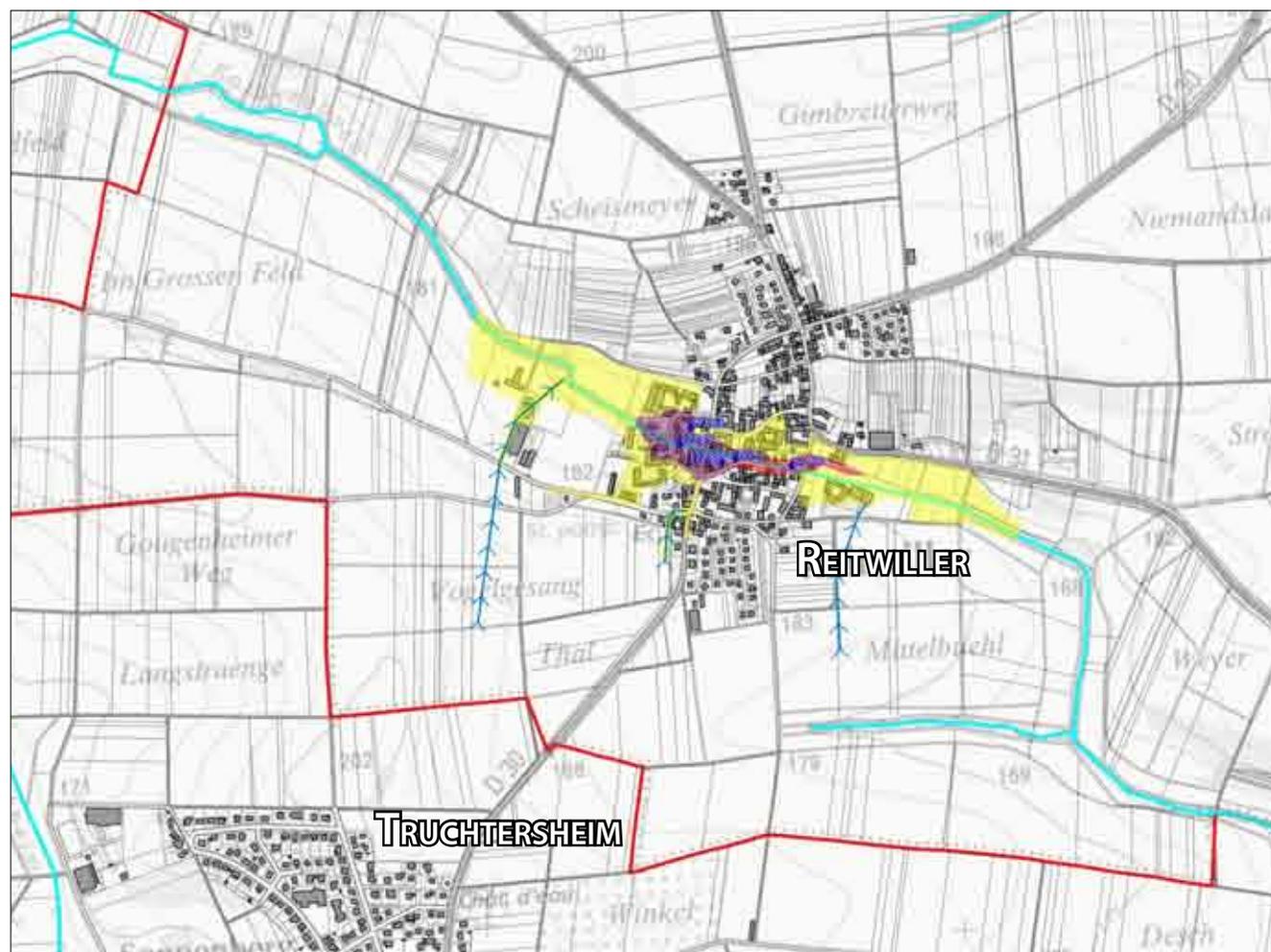
Les dispositions réglementaires sont adaptées à chaque niveau de risque afin d'exposer au minimum les biens et les personnes.

Ci-contre : carte extraite du "Plan de règlement relatif aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement sur le périmètre de la CCKA" de la commune de Berstett (village de Reitwiller).

Principes réglementaires

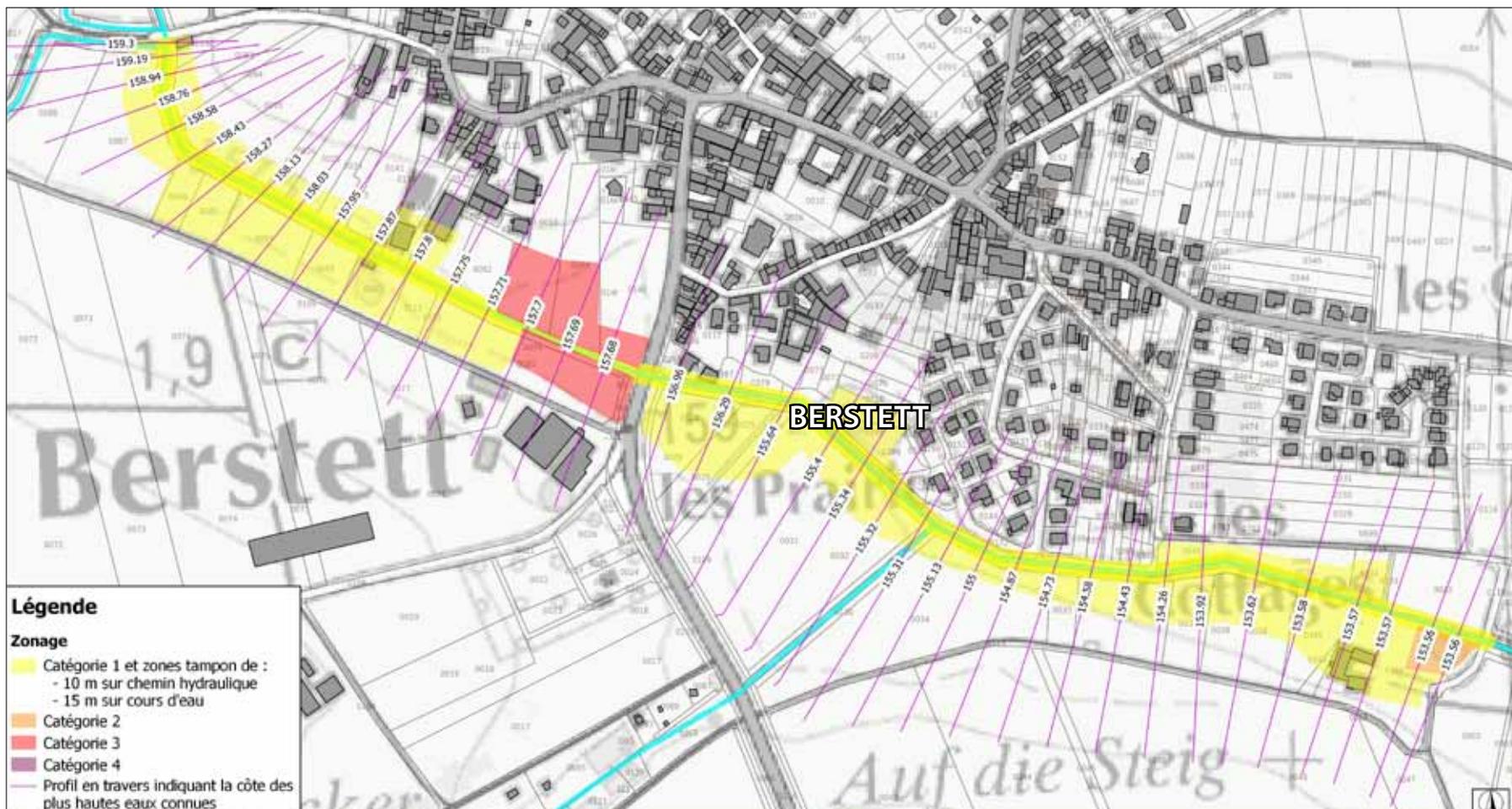
Dans l'ensemble des zones soumises au risque de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement, le règlement écrit intègre des dispositions spécifiques suivant le type de "zone d'aléa" concernée. Ces dispositions sont indépendantes des zones du PLUi et de fait se superposent aux règles spécifiques à chaque zone ou secteur de zone pour s'appliquer à toutes les zones du PLUi.

Des dispositions "adaptées" et "graduées" couvrent les zones d'aléa faible, moyen, fort et très fort.



Source: SDEA, "Plan de règlement relatif aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement sur le périmètre de la CCKA" décembre 2018.

Extrait de l'Annexe au Plan de la commune de Berstett



Source: SDA, "Annexe au Plan de la commune de Berstett", décembre 2018.

IX. 6 Analyse de la répartition des zones

IX.6 - 1 Tableau des superficies des zones à urbaniser "AU"

Type de zones	Symbole	Dénomination	Surfaces (en ha)	Part du ban intercommunal (en %)
Zones à urbaniser à vocation d'habitat	1AU	1AU	52,70	0,43%
		1AUa	1,61	
		1AUb	5,31	
		sous-total 1AU	59,62	
	2AU	2AU	24,07	0,18%
		sous-total 2AU	24,07	
	TOTAL		83,70	0,61%
Zones à urbaniser à vocation d'équipements	1AUe		2,69	0,02%
	TOTAL		2,69	
Zones à urbaniser à vocation d'activités	1AUX	1AUXa	9,22	0,11%
		1AUXb	5,83	
		sous-total 1AUX	15,05	
	2AUX	2AU	2,79	0,02%
		sous-total 2AUX	2,79	
	TOTAL		17,85	0,13%
TOTAL AU			104,23	0,76%

IX.6 - 2 Tableau des superficies des zones urbaines "U"

Type de zones	Symbole	Dénomination	Surfaces (en ha)	Part du ban intercommunal (en %)
Zones urbaines	UA	UA	391,09	2,85%
		UAi	0,36	
		<i>sous-total UA</i>	391,46	
	UB	UB	624,85	4,74%
		UBa	12,73	
		UBa1	3,45	
		UBb	7,97	
		UBc	0,49	
		UBd	2,00	
		<i>sous-total UB</i>	651,48	
	UE	UE	107,05	0,81%
		UEa	3,85	
		UEb	0,83	
		<i>zone N</i>	111,73	

Type de zones	Symbole	Dénomination	Surfaces (en ha)	Part du ban intercommunal (en %)
Zones urbaines Zones urbaines	UX	UXa	8,01	
		UXa1	1,34	
		UXb	16,39	
		UXc1	6,53	
		UXc2	6,11	
		UXc3	4,50	
		UXd	17,16	
		UXe	5,92	
		UXf	0,20	
		UXg	3,91	
		UXh	2,81	
		UXi	0,16	
		UXj	0,28	
		UXk	0,43	
		UXl	1,98	
		zone UX	75,72	0,55%
	Uj	Uj1	4,52	
		Uj2	1,38	
		zone Uj	5,90	0,04%
TOTAL U			1 236,29	9,00%
TOTAL U+AU			1 340,53	9,76%

IX.6 - 3 Tableau des superficies des zones agricoles et naturelles "A" et "N"

Type de zones	Symbole	Dénomination	Surfaces (en ha)	Part du ban intercommunal (en %)
Zones agricoles	A	Aa	8 147,17	59,33%
		Ab	522,06	3,80%
		Ac	1 854,65	13,51%
		As	187,35	1,36%
	TOTAL		10 711,23	78,01%
Zones naturelles	N	N	1 669,13	12,16%
		Nb	0,54	0,00%
		Ne	5,35	0,04%
		Nl	1,40	0,01%
		Nm1	0,14	0,00%
		Nm2	0,81	0,01%
		Np	1,01	0,01%
		Nt	1,15	0,01%
	TOTAL		1 679,54	12,23%
TOTAL A et N			12 390,76	90,24%
TOTAL (Données SIG)			13 731,29	hectares

IX.6 - 4 Éléments notables du "zonage"

Les zones à urbaniser (AU) :

- représentent 0,76 % du ban intercommunal,
- les zones à vocation principale d'habitat, quant à elles, ne représentent que **0,43 %** de la superficie de ban intercommunal pour les zones 1AU et **0,18 %** pour la zones 2AU, soit **0,61 %** du ban.

Un effort considérable dans la consommation foncière des zones d'extensions a été fait afin de mettre réellement en cohérence objectif démographique et besoins fonciers. La surface dédiée aux zones à urbaniser tient compte aujourd'hui du besoin réel et des objectifs de croissance de la Communauté de Communes.

Concernant **les zones à vocation principale d'habitat**, elle représentent :

- 59,6 hectares de zone 1AU au PLUi,
- 24,1 hectares de zone 2AU, sur les quelques 13.730 ha du ban.

En tenant compte des contraintes environnementales (proximité d'exploitations agricoles, faune-flore d'intérêt) et paysagères (vues, destruction de vergers périvillageois, impacts en frange urbaine, etc.), il est apparu nécessaire de trouver les sites d'extensions les moins exposés aux contraintes et présentant des perspectives d'aménagement réalisables (foncier, topographie, desserte par les réseaux, etc.).

Les sites retenus présentent généralement les avantages :

- d'être éloignés des cours d'eaux majeurs et de leurs ripisylves,
- de ne pas détruire de milieux naturels remarquables,
- de ne pas s'approcher des exploitations agricoles existantes,
- etc.

Ainsi, pour atteindre son objectif de croissance, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland mise à part égal sur le potentiel intramuros des villages et les zones d'extension. Pour ce faire, l'intercommunalité dispose de :

- **65,1** hectares de foncier **peut considérer en extension du tissu urbain des villages**,
- **18,6** hectares de foncier à urbaniser "AU" **intramuros**, sur des coeurs d'îlot de village ou des friches urbaines...

... soit un total de 83,7 hectares de zones "AU" (zone 1AU et 2AU).

Au niveau des zones d'activités, il est essentiellement prévu d'étendre la ZA de Wiwersheim, selon les orientations du SCoTERS.

Les zones urbaines (U) :

- représentent 9 % du ban intercommunal et couvrent environs 1.239 ha de foncier,
- les zones à dominante d'habitat (UA et UB) représentent moins de 7,6 % du ban,
- les zones d'équipements (UE) couvrent 111,7 ha, soit 0,8 % du ban,
- les zones d'activités (UX) couvrent 75,7 ha, soit 0,5 % du ban.

Les contours des zones urbaines du PLUi correspondent aux emprises actuelles des occupations des communes auxquels s'ajoutent les aménagements en cours de travaux en 2018.

Les zones d'équipements et d'activités représentent environ 187,4 hectares, soit moins de 1,4 % du ban de la CCKA.

Les zones agricoles et naturelles (A et N) :

- la zone agricole "Aa" du PLUi représente 59,3 % du ban intercommunal,
- les secteurs de zone agricole constructible "Ac", "Ab" et dans une moindre mesure "As" représentent un peu moins de 19% du ban intercommunal...
- ... alors que la zone naturelle "N" du PLUi représente 12,2% du ban intercommunal.

Globalement la superficie des zones agricoles et naturelles est très importante, d'autant qu'une partie des surfaces classées en zone "N" est exploitée à des fins agricoles. Toutefois, il apparaît indispensable de "sanctuariser" certains secteurs, notamment dans l'Ouest du territoire, via ce classement "N", de manière à préserver sur le long terme la qualité agronomique, environnementale et écologique des terres. De plus, rappelons l'absence de besoins exprimés par la profession agricole sur ces espaces qui n'entrent pas dans les perspectives de développement des exploitations. En fait, la répartition entre les zones agricoles et naturelles a été faite afin de correspondre à une volonté de préserver du mieux possible l'environnement.

On peut toutefois noter que **les zones agricoles destinées aux sorties d'exploitation (Ac et Ab) représentent un peu moins de 2.377 hectares**, alors qu'on compte environ 300 hectares bâtis et aménagés, soit moins de 15% de la surface inscrite au plan.

L'ensemble des zones agricoles et naturelles représente plus de 90 % du ban, soit un peu plus de 12.390 hectares.

X Évaluation environnementale

X. 1 Introduction

X.1 - 1 Contexte du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland

Lors de la séance du 10 décembre 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation (Délibération n° D-2015-1012-01)

Lors de la séance du 7 décembre 2017, le conseil communautaire a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) - délibération n° D-2017-0712-04.

L'évaluation environnementale : Qu'est-ce c'est ?

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

La démarche de l'évaluation environnemental

L'évaluation environnementale vise à faire intégrer par le maître d'ouvrage les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du projet, du plan ou du programme, ainsi qu'à chaque étape importante du processus de décision publique (principe d'intégration) et d'en rendre compte vis-à-vis du public, notamment lors de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public (principe de participation). La démarche d'évaluation environnementale traduit également les principes de précaution et de prévention : les décisions autorisant les projets et approuvant les plans et programmes et autres documents d'urbanisme doivent être justifiées, notamment quant au risque d'effets négatifs notables sur l'environnement et la santé, ces derniers devant être évités, réduits ou compensés.

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences environnementales pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hiérarchisés, et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.

X.1 - 2 *Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale*

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental.

Contenu de l'évaluation environnemental

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.):

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

Avis de la MRAe après examen au cas par cas

En date du 20 février 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a conclu qu'au regard des éléments fournis par la Communauté de Communes (diagnostic et PADD), l'élaboration du PLU du Kochersberg est susceptible d'entraîner des incidences notables sur la santé et l'environnement, en raison de la présence d'une population importante et d'enjeux environnementaux importants (les sols de loess et les espèces protégées, en particulier le Grand Hamster d'Alsace) et à leur sensibilité aux aménagements envisagés a conclu à la **nécessité d'une évaluation environnementale**.

La MRAE identifie les principaux enjeux du PLUi listés ci-dessous (non exhaustive) :

- Expositions aux nuisances liées à la circulation routière le long des axes à fort trafic (RD1004 et RD41)
- Qualité exceptionnelle des terres loessiques pour l'agriculture,
- Banalisation de la qualité paysagère,
- Présence de ZNIEFF et de 3 espèces protégées faisant l'objet d'un Plan National d'Action (PNA : Crapaud vert, Pie grièche grise, Grand Hamster d'Alsace),
- Présence d'un corridor écologique d'importance nationale correspondant à la vallée de la Bruche et 12 corridors écologiques d'importance régionale identifiés par le SRCE d'Alsace.

X.1 - 3 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

Afin de faciliter la compréhension du PLU, et conformément à l'article R.151-3 7° du code de l'urbanisme, une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée est présentée ci-après.

L'évaluation environnementale a été abordée selon deux processus qui se répondent et doivent faire l'objet de rendus spécifiques dans le rapport de présentation :

- l'évaluation comme mode d'aide à la décision en cours d'élaboration du projet de PLUi,
- l'évaluation des incidences du PLU comme bilan au moment où le projet de PLUi est finalisé.

Réalisée en continu et de manière itérative, l'évaluation a permis de prendre des décisions plus éclairées en recherchant tout au long de l'élaboration des projets un bilan positif ou neutre du PLU sur l'environnement.

L'équipe projet, comprenant urbanistes, architectes, paysagistes et écologues, a travaillé conjointement de manière itérative tout au long du processus d'élaboration du PLUi dès le PADD jusqu'à la finalisation des pièces règlementaires pour aboutir à un projet faisant consensus.

L'évaluation environnementale a été élaborée en réalisant préalablement un travail bibliographique sur le territoire et son environnement immédiat complété par des observations de terrain en fonction des choix de classifications et des projets de développement étudiés dans chacune des communes du territoire.

Les choix sur le projet du PLUi ont également été dirigés par le retour des consultations des personnes publiques associées. Au vu des consultations, la grande majorité des avis ont été positifs.

Une prise en compte des enjeux environnementaux dès le lancement du PLUi

L'évaluation environnementale du PLUi a débuté dès le lancement de l'étude par une phase de recherche bibliographique, puis de terrain, en lien avec la rédaction de l'état initial de l'environnement.

Cette première phase se conclut par la présentation du diagnostic environnemental dans le cadre de réunions de travail et d'échanges avec les élus et les autres bureaux d'études impliqués dans la mission.

L'objectif est de déterminer les principaux enjeux environnementaux du territoire

On entend par enjeux d'environnement, les éléments de la problématique environnementale locale qui engagent fortement l'avenir du territoire et expriment sa vulnérabilité face au processus de développement. Ils peuvent être liés, par exemple, à :

- la richesse d'une composante ou d'une ressource à préserver ou valoriser,
- une composante environnementale dégradée sous l'effet d'une pression trop forte,
- la fragilité d'une composante par rapport aux effets supposés mais méconnus d'une pression,
- la consommation des ressources.

Identification et hiérarchisation des enjeux sur le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland

Cette thématique, largement développée dans l'état initial de l'environnement, a permis de poser les enjeux environnementaux face aux différents scénarios étudiés. Ont ainsi été identifiés :

- les éléments naturels les plus remarquables,
- les habitats patrimoniaux,
- la localisation d'espèces ou d'habitats protégés,
- les zones humides,
- la trame verte et bleue issue du SRCE et du SCoTERS,
- les discontinuités écologiques au sein du territoire,
- les zones d'inventaires et de gestion écologique.

Les enjeux transversaux et territorialisés

L'expression des enjeux identifiés est différente selon les secteurs du territoire. En effet, on constate une nette distinction entre la partie Ouest et le reste du territoire :

- en partie Ouest, les éléments contribuant à la biodiversité et de fait, les enjeux environnementaux, sont encore très présents. On est ici sur des objectifs de préservation.
- En partie est, les éléments contribuant à la biodiversité sont rares, réduits progressivement par les remembrements et le développement de l'urbanisation. Plus que de la préservation, nous sommes ici face à des enjeux d'amélioration de l'environnement.

La prise en compte des enjeux environnementaux à travers l'élaboration des pièces règlementaires

Les différents enjeux environnementaux mis en évidence dans le cadre de l'état initial de l'environnement sont pris en compte dans le projet de territoire. Ainsi, le PADD apporte des réponses quant à la réduction de la consommation foncière, la préservation des espaces naturels et agricoles, la préservation de la ressource en eau, la réduction des motifs de déplacements, la réduction des consommations énergétiques, la prise en compte des sensibilités paysagères et la prise en compte des risques naturels et technologiques.

L'élaboration du PADD est le fruit d'un travail commun entre les urbanistes et les écologues, notamment sur les thématiques des continuités écologiques et de la protection de l'environnement.

Une fois le projet de PADD rédigé, le bureau d'études en environnement réalise une pré-évaluation environnementale du PADD et des avant-projets de zonage, sur la base des hypothèses de développement et en s'appuyant sur de nouvelles analyses de terrain au niveau des zones d'extensions.

C'est dans le cadre de cette pré-évaluation qu'ont été mis à jour des risques de conflits entre les choix de développement de certaines communes et des enjeux environnementaux.

Une fois les premiers ajustements réalisés, sur les pièces règlementaires, une nouvelle évaluation, cette fois ci plus globale, a été réalisée. L'évaluation environnementale et les études complémentaires en lien avec celle-ci a permis aux élus d'optimiser l'équilibre entre préservation

de l'environnement et développement de leur territoire. Elle a aussi permis de faire évoluer le projet de PLUi et de réduire les incidences, en ajustant progressivement les pièces règlementaires.

Élaborer un PLUi consiste à trouver un juste équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire. De ce point de vue, le projet de territoire ainsi que les choix règlementaires qui en découlent ont été fait de manière à intégrer autant que possible l'ensemble des enjeux qui font les spécificités du territoire.

Le processus itératif de l'évaluation environnementale a conduit à intégrer des prescriptions environnementales dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan. Ceci a été réalisé par le biais de :

- la réduction des surfaces d'extension dans certaines communes,
- l'inscription dans le règlement écrit de dispositions favorables à la préservation des espaces verts, la création de plantations, l'intégration paysagère, la préservation du patrimoine et la gestion des risques d'inondation et de coulées d'eau boueuse,
- la mise en place d'OAP thématiques sur l'environnement et le paysage (en lien notamment avec le développement des exploitations agricoles).
- de pistes de compensation sous la forme de contrepartie à l'orientation ou au projet pour compenser ses impacts et restituer une qualité équivalente. Il ne s'agit ici que de pistes car avant le stade de l'aménagement il est impossible de mesurer concrètement les impacts sur l'environnement.

Les mesures de compensation sont utilisées en dernier recours, lorsqu'aucune mesure d'évitement ou de réduction satisfaisante n'a pu être envisagée dans le cadre du PLUi.

Il a évidemment été tenu compte de la plurifonctionnalité des mesures, les mesures d'évitement, de réduction et de compensations ayant souvent une incidence positive pour un ensemble d'enjeux environnementaux.

L'évaluation des incidences s'est faite au regard du caractère environnemental sensible et des informations et données locales disponibles, la valeur quantitative et qualitative des espaces touchés.

La prise en compte des consultations et de l'avis de l'autorité environnementale

Au terme de la phase technique d'élaboration du PLUi, l'évaluation environnementale et le projet de PLUi ont également été ajustés au regard de l'avis des personnes publiques associées et plus particulièrement de l'autorité environnementale s'étant exprimée sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet.

Ces consultations ont permis :

- de faire évoluer le zonage du PLUi sur différents secteurs afin d'assurer une meilleure cohérence dans les choix d'urbanisation et le parti d'aménagement retenu, ainsi que pour assurer le respect des objectifs initiaux de limitation de la consommation d'espace naturels et agricoles.
- assurer une meilleure prise en compte, dans le règlement, du risque d'inondation et de coulées d'eau bouseuse,
- d'améliorer la pertinence des OAP thématiques,
- de faire évoluer la délimitation et le règlement des secteurs dédiés au développement des exploitations agricoles,
- de répondre à la demande de la MRAe sur l'intégration des incidences du COS (GCO) dans l'évaluation environnementale.

En conclusion, la démarche itérative a bien été menée tout au long de la procédure. Elle a permis de faire évoluer positivement le projet notamment au regard des enjeux environnementaux du territoire. Cette évolution a été continue de la réalisation des premières esquisses de développement jusqu'à l'approbation du projet final.

X. 2 Articulation du PLUi avec les plans et programmes

X.2 - 1 *Évaluation de la mise en compatibilité du PLUi avec les documents de portée supérieure*

Comme prévu au premier alinéa de l'article R 123-2-1, l'évaluation environnementale décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Comme indiqué dans la circulaire MEEDDAT du 12 avril 2006, "le rapport peut également faire référence à d'autres documents lorsque cela s'avère pertinent".

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

Un SCoT fixe pour l'ensemble de son périmètre les orientations générales d'aménagement de l'espace. Il doit permettre de maintenir un équilibre entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles, agricoles ou forestières. Il fixe aussi les objectifs à atteindre en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports collectifs ou encore d'équipements commerciaux ou économiques.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg -SCoTERS- est un document de planification supracommunale qui doit être pris en compte dans la définition du projet communal¹. Ce dernier définit les grandes lignes de la planification des politiques d'aménagement des territoires situés dans et autour de l'Eurométropole de Strasbourg. La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se situe dans la partie Ouest du territoire du SCoTERS.

¹ Se substituant aux anciens Schémas Directeurs, les SCoT sont des documents réglementaires de planification stratégique définis par les lois Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 révisés par la loi dite Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010.

Le Syndicat mixte du SCoT a été créé le 25 mars 1999. Il réunit non seulement l'Eurométropole de Strasbourg mais également les communautés de communes du canton d'Erstein, du Kochersberg et du Pays de la Zorn, soit **105 communes qui totalisent près de 566.000 habitants**. Depuis son approbation, le 1^{er} juin 2006, il a été modifié à quatre reprises, le 19 octobre 2010, le 22 octobre 2013, le 11 mars 2016 et le 21 octobre 2016. Il encadre le développement des différentes communes qui le composent. Les objectifs sont différents d'une commune à l'autre en fonction de leur position dans l'armature urbaine. **Le 11 octobre 2018, les élus ont décidé à l'unanimité de lancer la révision du SCoT.**

À l'échelle de la Communauté de Communes, seul Truchtersheim est identifié comme "bourg"² dans le SCoTERS. De plus Truchtersheim doit constituer un pôle local de développement urbain structuré par la communauté des communes³ et assumer "un rôle de centralité pour leur bassin de vie et de relais dans la région de Strasbourg". Dans l'armature urbaine, à quelques exceptions près, les autres communes sont considérées comme des "villages"...

Quels objectifs pour la CCKA dans le SCoTERS ?

Les grandes orientations du SCoTERS, définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), sont établies. Ainsi la CCKA apparaît comme un territoire à dominante agricole comprenant un "Bourg-centre", celui de Truchtersheim, des "bassin" de proximités" (Ittenheim, Furdenheim, Handschuheim, Stutzheim-Offenheim et Wiwersheim) et des "villages".

² Source : DOO du SCoTERS, p 6 et 8.

³ Source: PADD du SCoTERS, p16.

Toutefois, depuis la modification n°3, approuvée par le Comité Syndical du 11 mars 2016, l'armature urbaine a été réévaluée afin d'intégrer la notion de "centralités urbaines", en prenant également en compte le niveau de services du quotidien que peuvent offrir certaines communes. Le DOO précise que "les centralités rassemblent différentes fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces; et disposent d'une bonne accessibilité tout mode de déplacement (piétons, véhicules particuliers, cycles, transports en commun)"⁴

Le PLUi est compatible notamment avec le DOO dont les objectifs sont précisés dans les chapitres suivants.

Compatibilité du PLUi avec le DOO du SCOTERS

Chapitres	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Orientation générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

4 DOO du SCOTERS page 57.

Chapitres	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les objectifs relatifs à la prévention des risques	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du Bassin Rhin-Meuse (SDAGE)

(Source : http://www.eau2015-rhin-meuse.fr/dce/site/outils_docs_sdage.php)

Le PLUi du Kochersberg est concerné par le SDAGE Rhin-Meuse mis en application depuis le 1^{er} janvier 2016. Les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE sont décomposées à travers six grands thèmes. Le PLUi s'attache à respecter ces orientations et à être compatible avec elles.

Compatibilité du PLUi avec le SDAGE

Prescription	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Eau et santé				
Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignades aménagés et en encourageant leur fréquentation.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Eau et pollution				
Réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état des eaux.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

Prescription	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Connaître et réduire les émissions de substances toxiques.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytopharmaceutiques d'origine agricole.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Réduire la pollution par les produits phytopharmaceutiques d'origine non agricole.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Eau nature et biodiversité				
Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctions.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

Prescription	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Restaurer ou sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques. Améliorer la gestion piscicole.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Préserver les zones humides.	PADD, Orientation n°2 du chapitre 3 : préserver les zones humides existantes et identifiées sur le territoire			
Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	conforme
Eau et rareté				
Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

Prescription	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Eau et aménagement du territoire				
Mieux connaître les crues et leur impact; informer le public pour apprendre à les accepter ;	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.	Orientation n°4 : prendre en compte les risques d'inondation liés à la Souffel en interdisant toute construction dans les secteurs concernés			
Prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

Prescription	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible

Prescription	Réponse du PLUi			Compatibilité
	PADD	OAP	Règlement	
Eau et gouvernance				
Anticiper en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et socio-culturels.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Aborder la gestion des eaux à l'échelle de la totalité du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	Compatible
Mieux connaître, pour mieux gérer.	Sans effet	Sans effet	Sans effet	conforme

Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le territoire du PLUi du Kochersberg n'est concerné par aucun SAGE "eaux superficielles" ou "eaux souterraines".

En l'absence d'éléments portant sur la CCKA la compatibilité avec un SAGE n'est pas évaluée ici.

Compatibilité avec le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI)

Objectif du PGRI

L'ambition du PGRI est de réduire les conséquences négatives des inondations.

Directive 2007/60/CE dite "Directive Inondations" :

- Objectif: réduire les conséquences humaines et économiques des inondations
- Induit la priorisation des actions

Une stratégie nationale articule la politique de gestion du risque inondation en France avec la mise en œuvre de la Directive Inondations ; elle se décline au plus près des territoires

33% des habitants concernés par un risque potentiel d'inondation sur le district Meuse et 40% pour le Rhin

La portée du PGRI :

- Les Schémas de Cohérence territoriale (SCoT) et, en l'absence de

SCoT, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales, doivent être compatibles ou rendus compatibles sous 3 ans avec les objectifs du PGRI et ses dispositions prises en matière de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (dispositions de l'objectif 4 du PGRI) et d'aménagement du territoire (dispositions de l'objectif 3 du PGRI).

- Les Plans de prévention des risques (PPR), ainsi que les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau, doivent être compatibles avec l'ensemble du PGRI.
- Les PGRI doivent être compatibles avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans les SDAGE.

Compatibilité du PLUi du Kochersberg avec le PGRI

Objectif du PGRI	Compatibilité avec le PLUi
Objectif 1 : Favoriser la coopération entre les acteurs	
Encourager le développement de structures d'actions à l'échelle des bassins versants :	Sans effet.
Assurer une coordination transfrontalière	Sans effet.
Objectif 2 : Améliorer la connaissance et développer la culture du risque	
Améliorer la connaissance aléas : retour d'expérience après inondation majeure, étude des crues utiles à la gestion de crise vulnérabilité : cartographier les enjeux dans le cadre des stratégies locales et des plans de prévention des risques d'inondation	Étude des coulées d'eaux boueuses à l'échelle du Kochersberg par le SDEA

Objectif du PRGi	Compatibilité avec le PLUi
Capitaliser les éléments de connaissance via les services de prévision des crues	Sans effet.
Informier le citoyen : maires, grand public, scolaires, citoyens concernés par des dispositifs de protection	Sans effet
Objectif 3 : Aménager durablement les territoires	
Préserver les zones d'expansion des crues (zones inondables en milieu non urbanisé) et ne pas augmenter les enjeux en zone inondable ;	Sans effet.
Limiter le recours aux ouvrages de protection, prendre en compte leurs apports et leurs défaillances potentielles dans l'aménagement et l'urbanisation ;	Sans effet
Réduire la vulnérabilité des enjeux en zone inondable.	Absence de zone inondable, mais identification des CEB à l'échelle du Kochersberg
Objectif 4 : Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau	
Identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues (études spécifiques, sensibilisation des acteurs) ;	Sans effet.
Identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues (études spécifiques, sensibilisation des acteurs) ;	Sans effet.

Objectif du PRGi	Compatibilité avec le PLUi
Limiter les rejets d'eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration	Les Zones à urbaniser devront privilégier les techniques douces en gestion des eaux pluviales
Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement	Sans effet.
Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse	Étude des coulées d'eaux boueuses à l'échelle du Kochersberg par le SDEA
Objectif 5 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale	
Améliorer la prévision et l'alerte	Sans effet.
accompagner les collectivités dans la mise en place de système d'alerte adapté aux crues soudaines	Sans effet.
renforcer la coopération internationale	Sans effet.
Se préparer à la crise	Sans effet.
développement des plans communaux de sauvegarde et plans de continuité d'activité	Sans effet.
exercices d'alerte de crue	Sans effet.
Maintenir l'activité pendant la crise et favoriser le retour à une situation normale	Sans effet.
Actions sur les réseaux et prise en charge psychologique des populations	Sans effet.



X.2 - 2 Évaluation de la prise en compte des documents de portée supérieure par le PLUi

Prise en compte de loi Grenelle 1, de la loi Grenelle 2, et de l'article L110 du Code de l'Urbanisme

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite "Grenelle 1" et du projet de loi d'Engagement National pour l'Environnement dit "Grenelle 2" et de la Loi n°2010-788 (Grenelle 2) du 12 juillet 2010.

La loi Grenelle 1 énonce plusieurs objectifs que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte :

Compatibilité du PLUi avec le Grenelle 1

Principe de la loi :	Réponse du PLUi			Prise en considération
	PADD	OAP	Règlement	
lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,	Orientation 1 du chapitre III : protéger l'espace agricole	Sans effet.	Sans effet.	Prise en considération
lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,		Sans effet.	Sans effet.	Prise en considération
concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération,	Orientation n°1 du chapitre I : organiser le territoire pour un développement équilibré entre le bourg-centre, les bassins de proximités et les villages.	Sans effet.	Sans effet.	Prise en considération

Principe de la loi :	Réponse du PLUi			Prise en considération
	PADD	OAP	Règlement	
préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,	Orientation n°2 du chapitre III : favoriser et renforcer la biodiversité + orientation n°3 : préserver et remettre en état les continuités écologiques	Sans effet.	Sans effet.	Prise en considération
assurer une gestion économe des ressources et de l'espace.	Sans effet.	Sans effet.	Sans effet.	Prise en considération

La loi Grenelle 2 met en avant l'institution de la **Trame verte et bleue** :

Principe de la loi :	Réponse du PLUi			Prise en considération
	PADD	OAP	Règlement	
Prendre en compte la Trame Verte et Bleue	orientation n°3 : préserver et remettre en état les continuités écologiques	Sans effet.	Sans effet.	Pris en compte

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme précise que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences." et fixe aux collectivités les objectifs suivants en matière d'urbanisme :

Compatibilité du PLUi avec le L-110 du C.U.

Principe de la loi :	Réponse du PLUi			Prise en compte
	PADD	OAP	Règlement	
Aménager le cadre de vie	Orientation 2 : préserver le cadre de vie des habitants			
Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources	Axe 4 de l'orientation 2 : conserver une mixité des fonctions au sein des communes			
Gérer le sol de façon économe	Axe 1 de l'orientation 3 : protéger les terres agricoles en limitant le développement urbain			
Réduire les émissions de gaz à effet de serre	Orientation 1 de la thématique transport et déplacement : faciliter le recours aux transports collectifs et au covoiturage + Orientation 2 : développer les déplacements doux comme alternatives à l'automobile			

Principe de la loi :	Réponse du PLUi			Prise en compte
	PADD	OAP	Règlement	
Réduire les consommations d'énergie	Favoriser l'indépendance énergétique du territoire + permettre le développement de la géothermie + déploiement du gaz de ville			
Économiser les ressources fossiles	Sans effet.			
Assurer la protection des milieux naturels et des paysages	Orientation 1 du chapitre II : mettre en œuvre des actions en faveur de la diversité paysagère			
Préserver la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques	Orientation 3 : préserver et remettre en état les continuités écologiques			
Assurer la sécurité et la salubrité publiques	Sans effet			
Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et rationaliser la demande de déplacements,	Orientation 5 : conserver un bon niveau d'équipement et de services sur le territoire.			
Lutter contre et s'adapter au changement climatique	Sans effet			

Prise en compte du Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace a été adopté suite à la délibération du Conseil Régional du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral n°2014/92 du 22 décembre 2014.

L'arrêté préfectoral vise le SRCE et la déclaration environnementale qui répond aux observations de l'enquête publique au titre de l'article L.122-10 du code de l'environnement. L'Alsace est devenue la septième région à adopter son SRCE.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) régionale. Cette politique a pour ambition de concilier la préservation de la nature et le développement des activités humaines, en améliorant le fonctionnement écologique des territoires. Elle identifie les continuités écologiques (**réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**) à préserver ou remettre en bon état qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue), pour :

- favoriser le déplacement des espèces et réduire la fragmentation des habitats ;
- préserver les services rendus par la biodiversité et préparer l'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit les enjeux et objectifs de la TVB Alsacienne :

- Enjeux liés aux réservoirs de biodiversité,
- Enjeux et objectifs liés aux corridors écologiques,

- Objectifs relatifs à la trame bleue et aux zones humides,
- Enjeux et objectifs relatifs aux espèces sensibles à la fragmentation,
- Enjeux relatifs à la fragmentation du territoire,
- Enjeux et objectifs relatifs à la nature en ville.

Prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

La loi NOTRe - à l'occasion de la mise en place des nouvelles Régions (en 2016) - crée l'obligation pour ces nouvelles régions de produire un nouveau schéma de planification, dénommé SRADDET (ou schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) qui fusionnera plusieurs documents sectoriels ou schémas existants (Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire dit SRADDT, Plan Déchet, Schéma régional intermodalité, SRCE et SRCAE). Dans le même temps, les régions élaborent un nouveau Schéma régional biomasse.

Ce schéma doit fixer les "objectifs de moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets"

Dans la Région Grand Est le SRADDET est en cours d'élaboration en 2017 pour une adoption prévue en Juillet 2019.

Prise en considération du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

La loi Grenelle 2 a instauré l'obligation de réaliser dans chaque région un SRCAE dont l'élaboration a été confiée conjointement au Préfet de Région et au Président du Conseil Régional. Le Schéma Régional Climat Air Énergie de l'Alsace a été approuvé le 29 juin 2012.

Les grandes orientations de ce document sont les suivantes :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique,
- adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique,
- prévenir et réduire la pollution atmosphérique,
- développer la production d'énergie renouvelable,
- favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie

Le rôle de ce schéma est de proposer des orientations ou des recommandations applicables à l'échelle du territoire alsacien. Les mesures ou les actions relèvent des collectivités et de l'État via notamment les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) et les Plans de Déplacements Urbains (PDU) qui devront être compatibles avec le SRCAE. Par ailleurs, il comporte un Schéma Régional Éolien (SRE) permettant d'identifier les territoires disposant de zones potentiellement favorables au développement de l'énergie éolienne.

Prise en compte du Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)

Le territoire intercommunal est concerné par deux PCET obligatoires (PCET du Conseil Départemental validé le 24 juin 2013 et PCET du Conseil Régional).

Un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Il constitue un cadre d'engagement pour les territoires et vise deux objectifs :

- l'atténuation, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- l'adaptation, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Les Plans Climat s'inscrivent dans des démarches plus larges (Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), Plan Régional pour le Climat et la Qualité de l'Air (PRCQA), Agendas 21...). ou en complémentarité d'autres démarches et actions régionales (programme énergivie.info, espaces INFOENERGIE, SCoT, programmes Leader, etc.)

Les PCET constituent une déclinaison territoriale du SRCAE et sont obligatoires pour les collectivités de plus de 20.000 habitants.

Le PCET vise deux objectifs dans un délai donné :

- atténuer / réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour limiter l'impact du territoire sur le changement climatique ;
- adapter le territoire au changement climatique pour réduire sa vulnérabilité.

Le PLUi du Kochersberg intègre ces objectifs généraux au travers de :

Orientations n°1-2-3 du thème Transport et déplacement :

- *"faciliter le recours aux transports collectifs et au covoiturage"*;
- *"Développer les déplacements doux comme alternative à l'automobile"*
- *"inciter à la découverte du territoire par les déplacements doux"*.

Prise en compte du Plan départemental de l'habitat (PDH)

La CCKA est concernée par le PDH du Bas-Rhin 2010-2015. Co-élaboré par les services de l'État et le Conseil Départemental, le PDH a pour objectifs de :

- assurer la cohérence territoriale, en établissant une complémentarité des orientations entre les territoires et en définissant des orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département. Le PDH doit reprendre les orientations des schémas de cohérence territoriale (ScoT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH) lorsqu'ils existent.
- assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale, notamment pour apporter une réponse adaptée aux besoins en logements et en hébergement des personnes défavorisées définis

dans le programme d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

- faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme
- définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Le PDH s'applique sur l'ensemble du territoire départemental et se décline par bassin d'habitat. Pour chacun de ces sous-territoires, le document comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement,
- un document d'orientations comprenant les principes et objectifs permettant de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement des populations,
- un Observatoire Départemental de l'Habitat

Le premier PDH du Bas-Rhin a été conjointement établi en 2010 par les services de l'État et le Conseil Départemental du Bas-Rhin pour la période 2010- 2015.

À partir du diagnostic établi sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, le document d'orientation identifie quatre enjeux majeurs :

- le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages
- l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages
- la production foncière pour des logements à coût supportable
- la réalisation d'un aménagement urbain permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie

Il territorialise ensuite ces orientations sur 8 bassins d'habitat définis à partir des périmètres des SCoT du département :

- territoire de l'Alsace Bossue
- territoire du SCoT de l'Alsace du Nord
- territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord
- territoire du SCoT du Piémont des Vosges
- territoire du SCoT de la Région de Saverne
- territoire du SCoT de la Région de Strasbourg
- territoire du SCoT de Sélestat et sa région
- territoire de la Vallée de la Bruche

L'élaboration d'un nouveau PDH devrait être en cours.

En l'absence d'éléments portant sur la CCKA la compatibilité avec le PDH n'est pas évaluée ici.

Prise en considération du Plan Départemental d'Action pour Le logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD du Bas-Rhin a été adopté le 26/04/2010 pour la période 2010-2014. Il vise à :

- permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir en développant l'offre, en facilitant le maintien, notamment par la prévention des expulsions;
- lutter contre l'habitat indigne et énergivore en mobilisant les acteurs du repérage et en mettant en place des dispositifs de traitement innovants et adaptés.

L'élaboration d'un nouveau PDALPD devrait être en cours.

En l'absence d'éléments portant sur la CCKA, la prise en considération avec le PDALPD n'est pas évaluée ici.

Prise en considération des plans visant à la gestion des déchets
Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) du Bas-Rhin,

Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD),

Plan des déchets du bâtiments et des travaux publics (PGDBTP) approuvé le 30 mai 2006.

Le PLUi du Kochersberg n'a aucune incidence négative ou positive sur la gestion et la collecte des déchets. Il n'empêchera pas la prise en considération des objectifs du PDEDMA, du PREDD et du PGDTB.

X. 3 Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

X.3 - 1 Définition des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi

Ont été considérées comme "Zone susceptible d'avoir un effet notable" tous les zonages impliquant une modification de l'état de l'occupation des sols :

Surfaces des zones susceptibles d'avoir un effet notable

Zones susceptible d'avoir un effet notable	Surface en Ha	% de la surface totale
ZONES À URBANISER		
1AU : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel.	59,64 ha	0,43 %
1AUe : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.	2,69 ha	0,02 %
1AUx : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux activités économiques.	15,05ha	0,11%

IIAU : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi	24,07 ha	0,18%
IIAUx : zone destinée à une urbanisation à plus long terme à vocation principale d'activité nécessitant une modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.	2,79 ha	0,02%

Ont été considérés comme "Zone à risque d'effet notable non absolument exclu" tous les zonages n'empêchant pas une modification de l'état de l'occupation des sols :

Surfaces des zones susceptibles d'avoir un effet notable non absolument exclu

Zone à risque d'effet notable non absolument exclu	Surface en Ha	% de la surface totale
ZONES AGRICOLES		
Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée	8.145,4 ha	59,32 %
Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage	520,88 ha	3,79 %
Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles	1.862,92 ha	13,57%
As : zone destinée à l'implantation de serres	187,35 ha	136%
ZONES NATURELLES et FORESTIERES		
N : secteur de loisirs autour d'un étang à Behlenheim	1.661,54 ha	12,10%
Nb : secteur de loisirs autour d'un étang à Behlenheim	0,37 ha	0,00%
Ne : secteur de loisir à Berstett constitué de petits étangs privés et de quelques abris de pêche.	5,35 ha	0,04%

NI : secteur destinée à accueillir des équipements de loisirs légers à Kuttolsheim	1,40 ha	0,01%
Nm1 : secteur correspondant au moulin à Hurtigheim.	0,14 ha	0,00%
Nm2 : secteur correspondant au moulin à Berstett.	0,81 ha	0,01%
Np : secteur correspondant à une activité isolée au Sud-Est de Truchtersheim.	1,01 ha	0,01%
Nt : secteur dédié au développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim.	1,15 ha	0,01%
ZONES URBAINES		
UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.	391,51 ha	2,85 %
UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat.	651,13 ha	4,74 %
UE : zone accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics.	651,13 ha	0,83 %
UX : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques.	75,73ha	0,55 %
UJ : zone correspondant à des jardins et des arrières de parcelles libres de constructions ou faiblement bâties.	5,96 ha	0,04%

X.3 - 2 Visites de terrains

Afin de lever les hypothèses quant aux enjeux patrimoniaux et d'intégrer les composantes biologiques, le bureau d'études ECOLOR a visité l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) définies au plan de règlement.

Ces expertises ont été réalisées d'avril à août 2018, période correspondant à l'optimum biologique. Le bureau d'études a enfin complété les investigations biologiques datées 2016 (rédaction du rapport de présentation du PLUi) afin de mettre à jour les données existantes et de les compléter le cas échéant.

Elle comporte :

- une analyse des habitats biologiques,
- une analyse de la végétation avec la recherche des espèces protégées, patrimoniales ou invasives,
- une analyse des déplacements et des corridors biologiques,
- la définition des impacts et des mesures environnementales et compensatoires.

Lorsqu'une zone à urbaniser se positionne sur la zone identifiée à dominante humide (Base de données du CIGAL Alsace), des sondages pédologiques ont alors été entrepris afin de lever les ambiguïtés vis-à-vis des zones humides lorsque les parcelles étaient accessibles (non clôturées et non murées).

L'ensemble des zones correspondent pour l'essentiel à des zones cultivées en céréales (maïs, blé etc.) mais également à des prés-vergers pâturés ou fauchés, plus ou moins entretenus ainsi qu'à des friches.

Il est donc bien évident que dans cette mosaïque de milieu, les enjeux écologiques sont situés au niveau des vergers, des prés-vergers, des friches arbustive ou boisées et qu'à contrario aucun enjeu écologiques n'est à recenser dans les zones intensément cultivées tels que les champs de blé et de maïs qui constituent l'essentiel des habitats des zones prévues à l'urbanisation.

Les chapitres suivants détaillent, zones par zones, les enjeux écologiques (habitats biologiques, corridors, potentiel faunistique). Systématiquement, les habitats biologiques de la zone sont décrits (nature, essence, surface), une photographie panoramique prouve la visite de terrain et enfin les principaux enjeux sur l'écologie et l'hydraulique sont mis en avant. Enfin les mesures environnementales sont proposées.

Toutes les cartes sont dressées avec une légende commune localisant les principaux enjeux et points de repères :

- les zones ouvertes à l'urbanisme,
- les zones à dominantes humides,
- les sondages pédologiques réalisés pour vérifier in situ la présence ou non de zone humide,
- les points de repères : GCO, cours d'eau, limites communales,
- les arbres remarquables.

X.3 - 3 Description des zones à urbaniser et détermination des enjeux

Toutes les cartes sont dressées avec une légende commune localisant les principaux enjeux et points de repères :

- les zones ouvertes à l'urbanisme,
- les zones à dominantes humides,
- les sondages pédologiques réalisés pour vérifier in situ la présence ou non de zone humide,
- les points de repères : GCO, cours d'eau, limites communales,
- les arbres remarquables.

 Zone 1AU	 Noyers remarquables	Zones à dominantes humides
 Zone 1AUx	 Cours d'eau	 Boisements linéaires humides
 Zone 1AUe	 EBC	 Forêts et fourrés humides
 Zone 2AU	 GCO - COS	 Plan d'eau
 Zone 2AUx	Sondages pédologiques	 Prairies humides
 Ban communal	 Sol non humide	 Roselières, cariçaies, mégaphorbiaies
	 Sol humide	 Terres arables
		 Territoires artificialisés

Pour les mesures environnementales (mesure d'évitement et de réduction), nous renvoyons le lecteur aux justifications des choix retenus pour élaborer l'OAP et le règlement graphique.

PFULGRISHEIM

Trois zones à urbaniser (1AU) sont localisées sur la carte ci-dessous.



Description des zones

La zone n°1 (0,7 ha) correspond à un pré-verger pâturé (parc à chevaux). Les arbres fruitier ont entretenus et en bon état de conservation. La talus séparant la RD31 de la zone 1AU a été judicieusement classé en EBC du fait de sa très forte pente et donc du maintien des bois.



La zone n°2 (0,6 ha) est nettement plus anthropisée que la précédente. Il s'agit principalement d'espaces verts (gazon, jardins) plantés d'arbres ornementaux en arrière de maisons existantes.



Cette zone se situe en ZDH mentionné comme "territoire artificialisé". Le caractère humide de la zone n'a pas pu être mis en avant du fait de son inaccessibilité. Quoiqu'il en soit, au regard de la végétation, il est peu probable qu'une zone humide soit présente.

La zone n°3 est la plus vaste (5,7 ha) : elle concerne uniquement des champs agricoles, les enjeux écologiques sont nuls.



Enjeux

Aucun enjeu écologique n'est identifié pour la zone n°2 au regard de son positionnement dans la continuité du bâti existant et de la flore constatée.

Pour la zone n°1, les enjeux sont ornithologiques : les vieux arbres fruitiers, les grands noyers et les bosquets associés à la prairie sont support d'une avifaune qui peut trouver refuge ou repos.

Sur le plan paysager, la zone n°1 s'inscrit dans la continuité du bâti existant à l'Est et au Sud.

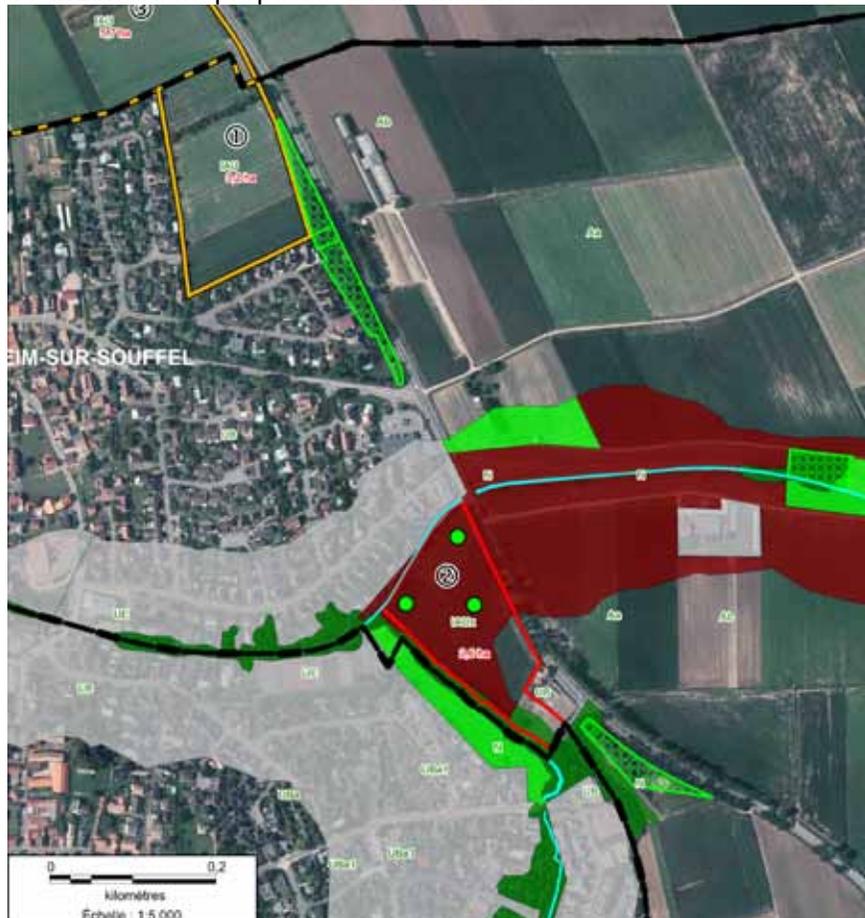
Mesures environnementales

Le défrichage des arbres devra être effectué en dehors de la période de reproduction des oiseaux. L'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 précise la période du 15 mars au 1^{er} juillet.

L'urbanisation des zones n°1 et n°3 nécessitera un dossier loi sur l'eau qui permettra d'envisager la gestion des eaux pluviales par rapport aux enjeux en aval. Les techniques alternatives au "tout tuyau" seront à privilégier tels que les noues par exemples.

GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL

Deux zones sont proposées à l'urbanisation.



Description des zones

La zone n°1 (3,2 ha) se situe en continuité de la zone n°3 de Pfulgriesheim. Elle est occupée par des champs agricoles avec une haie arborescente et arbustive en limite parcellaire.

La zone n°2 (2,6 ha) est presque entièrement cultivée en maïs. Elle se situe en zone à dominante humide mais son caractère "humide" n'a pas été confirmé sur le terrain au regard des résultats des 3 sondages pédologiques effectués (sol non hydromorphe). Signalons que la ripisylve de rive droite de la Souffel est colonisée par la Balsamine de l'Himalaya.

Enjeux

La zone n°1 correspond pour l'essentiel de sa surface à des champs agricoles. La haie constitue l'essentiel de l'enjeu écologique mais son isolement par rapport aux autres trames vertes ne permet pas d'envisager son maintien : cependant, elle sera replantée (compensée) au regard de l'OAP prévu.

Au regard de la confluence entre la Souffel et du Musaubach, il est probable qu'il y ait présence d'une zone humide dans le secteur Nord-Ouest de la zone n°2.

Mesures environnementales

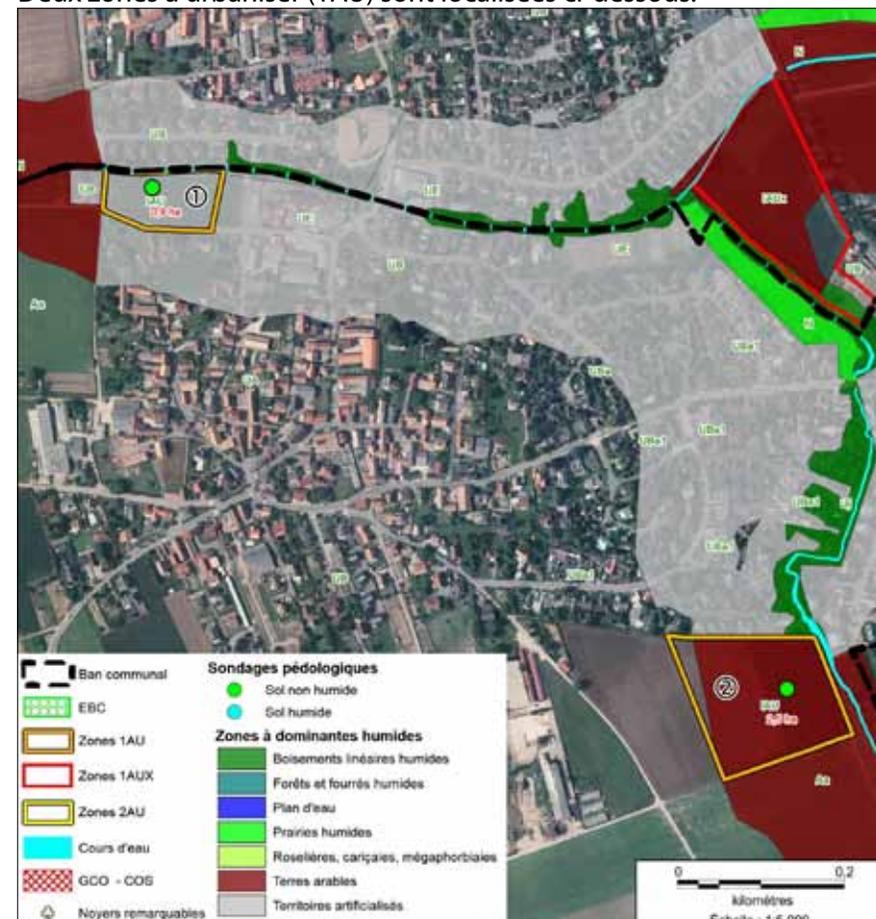
Le défrichage de la haie de la zone n°1 des arbres devra être effectué en dehors de la période de reproduction des oiseaux. L'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 précise la période du 15 mars au 1^{er} juillet.

Il faudra vérifier sur place la présence avérée ou non de zone humide sur la zone n°2. Toutefois, la fonctionnalité hydraulique des 2 cours d'eau sera préservée par l'OAP et le maintien des ripisylves existantes.

L'urbanisation des zones n°1 et n°2 nécessitera un dossier loi sur l'eau qui permettra d'envisager la gestion des eaux pluviales par rapport aux enjeux en aval. Les techniques alternatives au tout tuyau seront à privilégier tels que les noues d'infiltrations, les puits d'infiltrations, les cuves individuelles de rétention etc...

DINGSHEIM

Deux zones à urbaniser (1AU) sont localisées ci-dessous.



Description des zones

La zone n°1 (0,9 ha) correspond à un terrain de foot en gazon et sur remblai.

La zone n°2 (2,5 ha) correspond à des champs cultivés (choux et maïs).

Ces deux zones sont situées en zone à dominante humide. Des sondages ont démontré l'absence de sol hydromorphe et d'une végétation indicatrice de zone humide. Elles ne sont donc pas situées sur des zones humides.

Vue de la zone n°1 Dingsheim



Enjeux

Pour ces deux zones, aucun enjeu écologique n'est à noter ou à envisager au regard de la simplicité des habitats biologiques (anthropiques) rencontrés. Il n'y a donc aucune mesure environnementale à proposer.

PFETTISHEIM

Deux zones à urbaniser (2AU) sont localisées ci-dessous.



Description des zones

La zone 1AU n°1 (1 ha) correspondra en fait à une 2ème tranche des lots en cours de construction au Sud et à l'Est de la zone 1AU. Cette zone est occupée par des champs cultivés. Cette zone s'inscrit donc dans la logique urbaine de Pfettisheim.

Zone n°1 – 1AU de Pfettisheim



La zone 2AU n°2 de surface équivalente à la précédente, s'établit sur des champs cultivés et des petites parcelles de jardins. Aucun verger et aucune zone humide ne sont notés.

Cette zone est volontairement réduite dans sa profondeur 30m-40m du fait des altitudes qui déclinent d'Ouest en Est. En effet, si cette zone aurait été délimitée dans le fond de vallon à l'Est, elle aurait été située dans une zone à coulées de boues.

Zone n°2 de Pfettisheim – vue depuis la partie Ouest



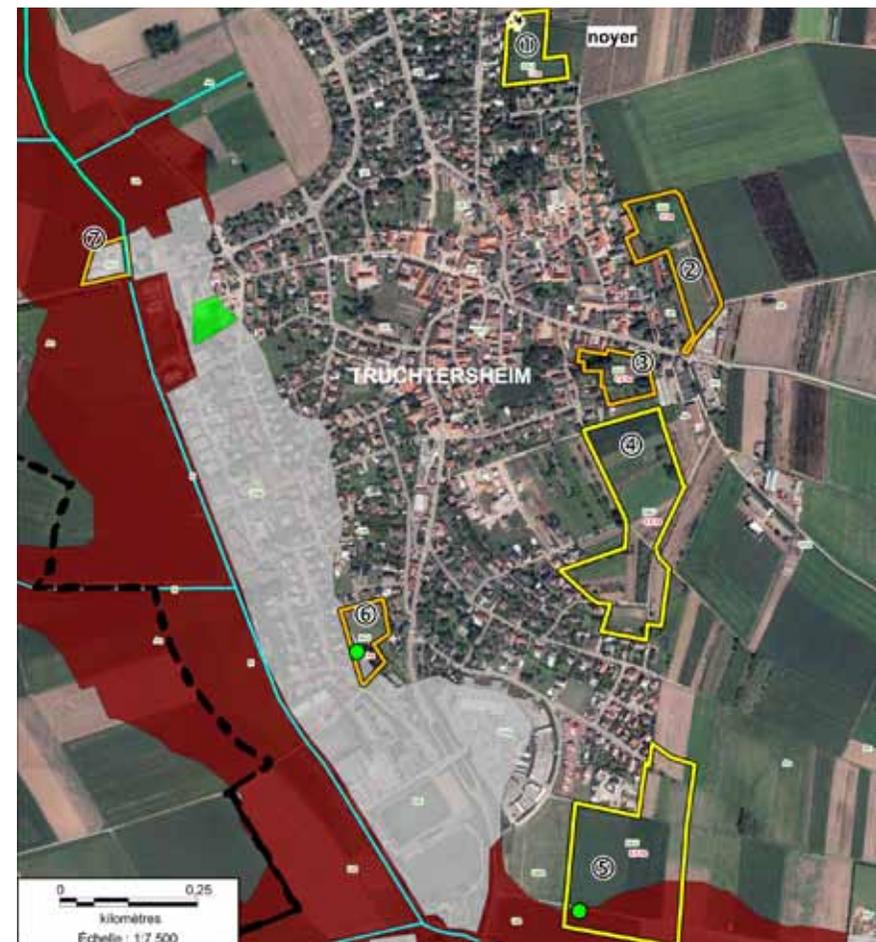
Zone n°2 de Pfettisheim – zone carrée vue depuis le chemin Sud



Enjeux

Au regard de l'occupation du sol de ces deux zones et de leur positionnement par rapport à l'urbanisme existant, aucun enjeu n'est à noter. Il n'y a donc aucune mesure environnementale à proposer.

TRUCHTERSHEIM



Sept (7) zones sont ouvertes à l'urbanisme : 4 zones 1AU et 3 zones 2AU.

Description des zones

La zone 2AU n°1 correspond à une prairie mésophile de fauche (0,34 ha), un champ de maïs (0,54 ha) et enfin à un maraîchage avec des fruitiers plantés en lanière (0,12 ha).

Enfin, 2 noyers remarquables sont situés à l'angle Nord-Ouest de la zone (photo suivante)

La zone 1AU n°2 (surface de 2ha) correspond à une mosaïque d'habitats divers : une prairie de fauche semée en luzerne (0,57 ha), une lanière de maïs (0,11 ha), des prés-vergers (0,78 ha), un verger d'alignement entretenu (0,65 ha), à une friche rudérale en face de l'entreprise de construction, à 0,15 ha de terres labourées et enfin à une zone de jardins avec des cabanons. (0,9 ha).



Zone 2 - Truchtersheim



La zone 1AU n°3 correspond pour l'essentiel à des arbres ornementaux plantés par l'entreprise de vente de végétaux toute proche (Sonnendrucker). Ce secteur est composé d'une prairie de fauche qui sert à entreposer du matériel, des jardins, des jeunes arbres fruitiers.

Zone3 - Truchtersheim



La zone 2AU n°4 (surface de 4,6 ha) correspond pour l'essentiel de sa surface à des champs cultivés, à une zone de vergers plus ou moins entretenus et à quelques arbres isolés dispersés ci et là. Proche des habitations en périphérie de zone, on retrouve des cabanons et des dépôts divers.

Zone 4 - Truchtersheim



La zone 2AU n°5 est la plus grande des zones ouvertes à l'urbanisme (5,5 ha). Elle se positionne intégralement sur des champs cultivés orientés vers la maïsiculture. La partie Sud de la zone 1AU est concernée par une zone à dominante humide, qui n'a pas été révélée comme telle au regard du sondage pédologique réalisé.

Zone n°5 - Truchtersheim



La zone 1AU n°6 (surface de 0,8ha) correspond à une prairie de fauche et à son extrémité Sud, à une zone boisée récemment défrichée.

La partie Sud-Est de la zone est concernée par une zone à dominante humide, qui n'a pas été révélée comme telle au regard du sondage pédologique réalisé.

Zone 6 – Truchtersheim – zone prairiale



Zone 6 – Truchtersheim – zone défrichée



La zone 1AU n°7 est déjà construite et viabilisée. Il s'agit d'une propriété fermée bordée à l'Est par le ruisseau d'Avenheim. Ce secteur est situé pleinement en zone de suspicion humide mais au regard du caractère fortement anthropisé (remblai, voirie, maison), il n'y aucune probabilité pour qu'une zone humide puisse clairement être établie.

Enjeux

Pour l'ensemble de ces zones, les enjeux écologiques se situent uniquement au niveau de la végétation arborescente : vergers, petits bosquets, haie d'alignement. Ces boisements abritent de nombreux petits passereaux et insectes dans les cavités. Pour les autres secteurs (champs cultivés, jardins), aucun enjeu n'est à souligner.

Mesures environnementales

S'il devait y avoir défrichement, celui-ci devra respecter la période définie dans l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

L'urbanisation de la zone n°2 ne prévoit pas la compensation de la zone de prés-vergers (0,78 ha). En revanche, les OAP prévoient la création d'un linéaire de haie d'orientation Nord-Sud permettant de renforcer les continuités écologiques locales.

Pour la zone n°5, il est prévu une haie centrale d'axe Nord-Sud qui reliera la ripisylve du ruisseau au Sud.

L'urbanisation de ces zones nécessite le dépôt des dossiers loi sur l'eau (1 dossier par zone et par pétitionnaire). Les techniques alternatives au tout tuyau seront à privilégier tels que les noues d'infiltrations et puits d'infiltrations, les cuves individuelles de rétention etc.

WIWERSHEIM

Deux zones sont prévues pour une ouverture à l'urbanisation. Une zone 1AU de 2,2 ha le long de la RD180 et une zone 1AUXa d'une surface de 9,2 ha de part et d'autre de la RD30 précisée sur la carte ci-dessous.



Description des zones

Ces deux zones sont entièrement vouées à des champs cultivés.

Enjeux

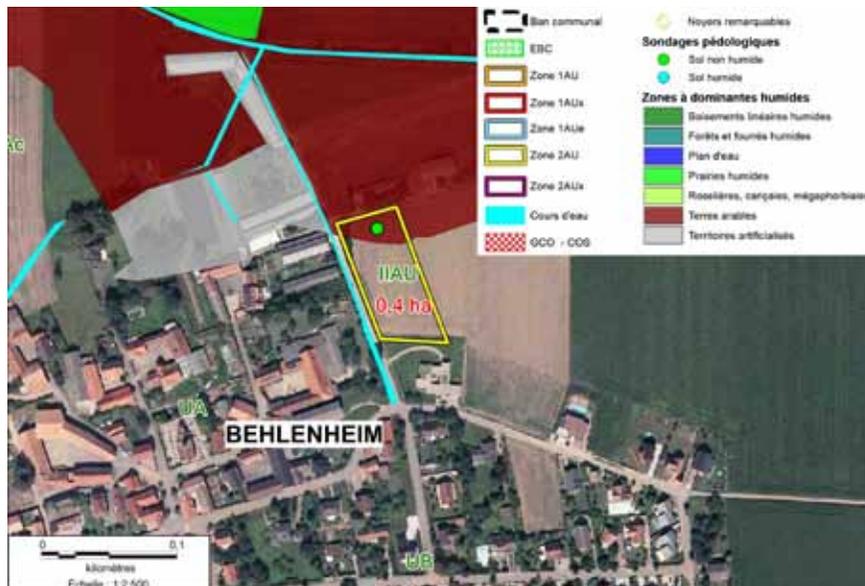
Pour l'ensemble de ces deux zones, aucun enjeu écologique n'est à souligner au regard de l'importance des champs cultivés. En l'absence d'enjeu, aucune mesure environnementale n'est proposée.

Zone 1AU n°1 à Wiwersheim



BEHLENHEIM (ANNEXE DE TRUCHTERSHEIM)

Une petite zone de 0,4 ha est ouverte et classée 2AU.



Description des zones

Cette zone est couverte par des champs cultivés. Elle est concernée par une suspicion de zone humide qui n'a pas été confirmée au moyen d'un sondage pédologique.

Enjeux

Pour l'ensemble de ces deux zones, aucun enjeu écologique n'est à souligner au regard de l'importance des champs cultivés. En l'absence d'enjeu, aucune mesure environnementale n'est proposée.

Zone 2AU à BEHLENHEIM

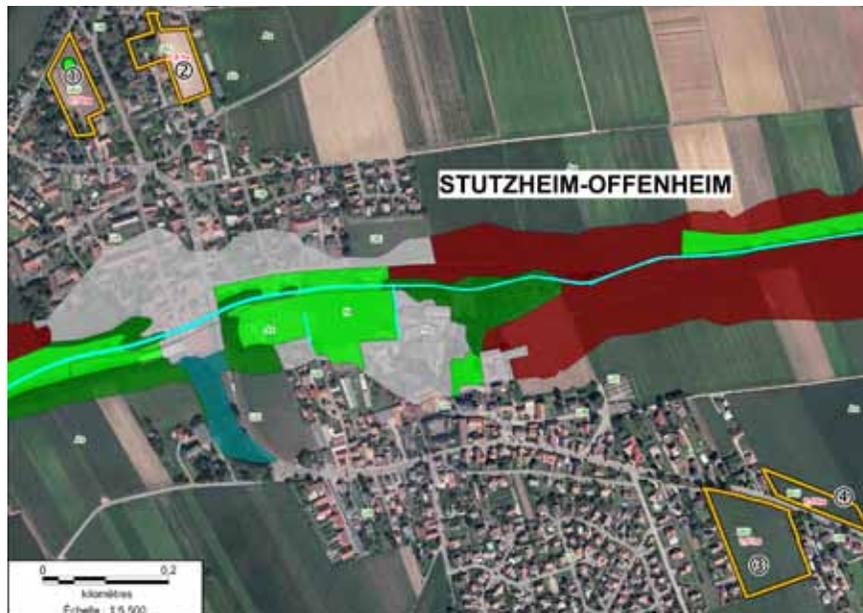


Cette zone est cultivée en blé. Elle est bordée à son angle Nord-Ouest par des noyers, photographiés ci-dessous



STUTZHEIM-OFFENHEIM

Il est prévu quatre zones 1AU localisées dans la zone agglomérée de Stutzheim-Offenheim.



Description des zones

La zone n°1 correspond pour l'essentiel de sa surface à un champ cultivé en blé et à une petite zone de vergers enclavés dans une propriété privée.

La zone 2 est composée de 2 habitats : une prairie ressemée pour l'essentiel de sa surface et une petite zone enclavée de vergers en domaine privé.

Zone 1 à Stutzheim-Offenheim



Zone 2 – Stutzheim-Offenheim



Zone 2 – enclave vergers privés – Stutzheim-Offenheim



Zone n°3 à Stutzheim-Offenheim



Zone n°4 – Stutzheim-Offenheim



Enjeux

Aucun enjeu écologique n'est recensé pour ces quatre zones. Le secteur le plus sensible correspond bien évidemment à la zone de vergers sur gazon de la zone n°2 (cf. photo en page précédente).

Ce secteur s'insère en domaine privé, il est peu probable qu'il soit urbanisé.

Mesures environnementales

S'il devait y avoir défrichement de la zone de vergers enclavée, celui-ci sera effectué en dehors de la période de reproduction des oiseaux.

HURTIGHEIM

Deux zones 1AU sont proposées à Hurtigheim. La première se trouve au niveau du carrefour entre les RD341 et 228.



Description des zones

La zone n°1 est occupée par des champs cultivés.

La zone n°2 est occupée par une prairie mésophile de fauche, cartographiée dans une zone de suspicion humide. Le sondage pédologique réalisé n'a pas permis de confirmer la présence d'une zone humide.

Enjeux

Aucun enjeu écologique n'est recensé pour ces deux zones au regard de la simplicité des habitats rencontrés.

Zone 1 Hurtigheim



Zone 2 Hurtigheim



Mesure environnementale

Aucune mesure environnementale n'est proposée.

ITTENHEIM

Trois zones 1AU sont proposées en extension de l'urbanisme localisées sur la carte ci-dessous.



Description des zones

La zone n°1 d'une surface de 3,5 ha, est desservie par la rue du Stade. Elle correspond à des champs cultivés.

La zone n°2 occupe la plus importante surface (5,3 ha). Au Nord du chemin "Zwischen Holz und Trappweg", il s'agit essentiellement de parcelles cultivées avec une frange de vergers en arrière des maisons. Au Sud de ce chemin, on recense davantage de zones maraîchères (choux, légumes) avec quelques parcelles de maïs.

La zone n°3 est desservie par le chemin de Molsheim. Cette zone est occupée par une prairie de fauche bordée à l'Ouest par une haie

Zone 1 - Ittenheim



Zone 2 - Ittenheim



Zone 3 - Ittenheim



Enjeux

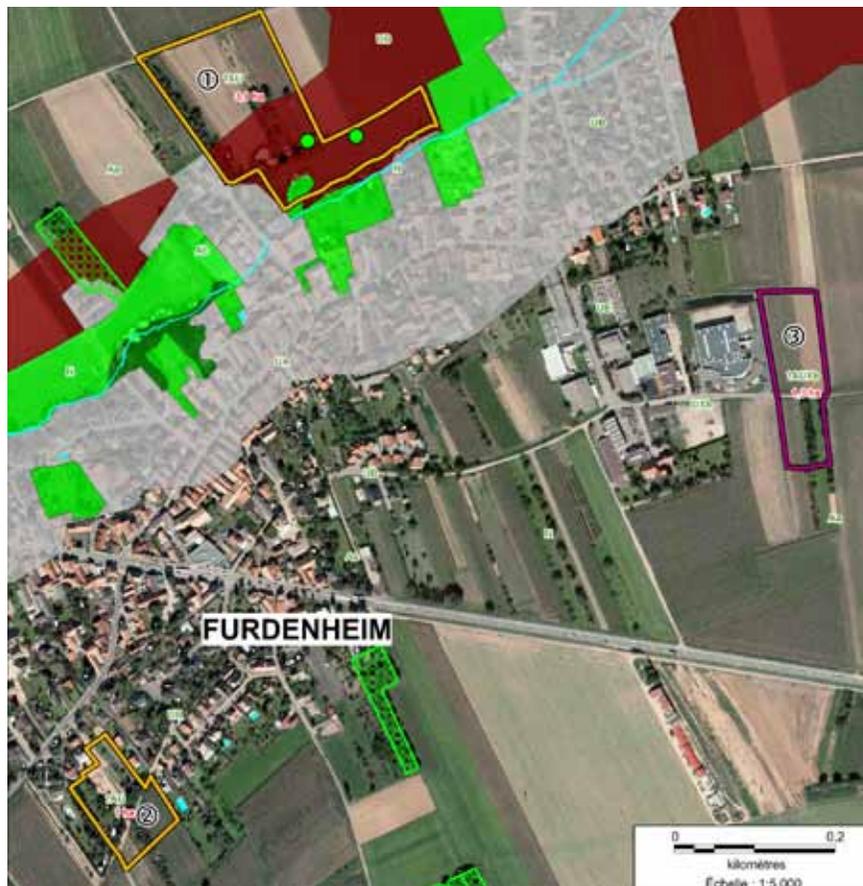
Hormis la zone de haies et de vergers de la zone n°2, aucun enjeu écologique n'est à noter.

Mesures environnementales

La zone n°2 correspond à la ZAC des "Portes de l'Ackerland". Les enjeux écologiques et les mesures environnementales ont été appréciées dans l'étude d'impact de la ZAC.

FURDENHEIM

Trois zones sont ouvertes à l'urbanisme.



Trois zones sont ouvertes à l'urbanisme. Une zone 1AU de 3,9 ha (n°1) située au Nord de la zone agglomérée desservie par la rue du stade, une zone 1AU d'une surface de 1ha au Sud de la zone agglomérée (n°2) desservie par la rue du Houblon, et enfin, une zone d'activité notée 1AUXb de 1,3 ha excentrée à l'Est (n°3) desservie par la rue des cerisiers.

Description des zones

La zone n°1 correspond principalement à des champs cultivés avec toutefois des lanières réservées à des jardins loués. Une haie arborescente avec des chênes et du frêne se positionne au centre de la zone avec un parc à cheval. La partie Sud est concernée par la cartographie de suspicion de zone humide mais sans pour autant que cela soit effectif au regard des 2 sondages pédologiques réalisés. À l'Est de cette zone, notée UB, l'urbanisation est déjà bien avancée au regard des nombreux logements en cours de construction.

Zone 1 - Furdenheim



La zone n°2 est la plus diversifiée sur le plan écologique des trois zones. Au Nord du chemin de desserte, elle correspond à un des prés vergers plus ou moins entretenus en arrière de maison, et au Sud du chemin, une haie la sépare des parcelles cultivées en maïs.

La zone n°3 correspond à un champ de maïs avec une haie de sapins mélangée à des érables.

Zone n°2 –prés-vergers - Furdenheim



Zone 2- champs agricoles – Furdenheim



Zone 3 - Furdenheim



Enjeux

Le pré-verger de la zone n°2 est sans doute le plus intéressant en terme de richesses d'habitats et de potentiel pour l'avifaune et les petits mammifères (hérisson notamment).

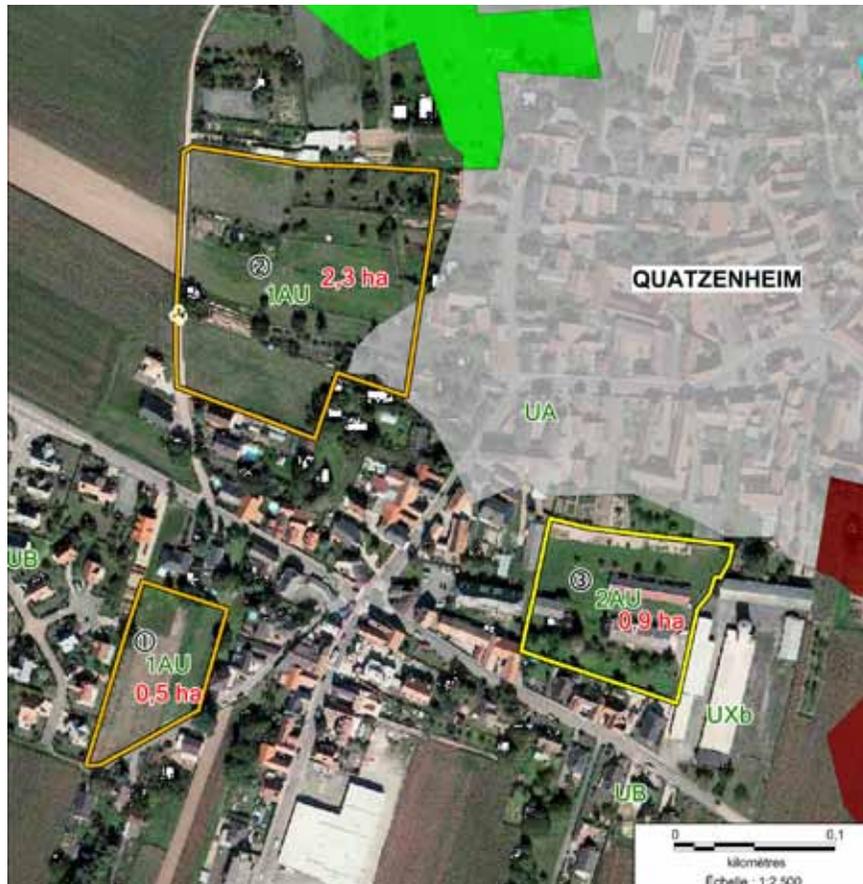
La haie arborescente de la zone n°1 est également intéressante pour l'avifaune. Elle correspond à un lambeau de ripisylve relictuelle du Bruchgraben.

Mesures environnementales

Dans la mesure du possible, les arbres les plus anciens seront à conserver, le cas échéant, l'abattage des arbres devra se réaliser dans le respect de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

QUATZENHEIM

Trois zones sont ouvertes à l'urbanisme : deux zones 1AU et une zone 2AU.



Description des zones

La zone n°1 occupe une surface de 0,5 ha et est desservie par la rue de Marlenheim. Cette zone s'intercale entre un lotissement et la rue de Marlenheim. Elle correspond à une prairie de fauche bordée à l'Ouest par des jeunes arbres fruitiers plantés.

La zone 1AU n°2 occupe une surface de 2,3 ha. Elle correspond à une mosaïque et alternance de prés-vergers, des petits parcs (à chevaux, à poney), de prairie de fauche, de jardins privatifs, de cabanons séparés par des murets, des clôtures ou des haies vives.

La zone 2AU n°3 occupe une surface de 0,9 ha. Elle correspond à un espace de corps de ferme avec 3 bâtiments entourés d'espaces verts plantés d'arbres de haute tige assez âgés.

Zone 1 - Quatzenheim



Zone 2 - Quatzenheim



Zone 3 - Quatzenheim



Enjeux

Au regard de leur faible surface, de leur positionnement par rapport au bâti existant et à leur occupation biologique actuelle, aucun enjeu écologique n'est à noter dans les zones n°1 et n°3.

En revanche, la zone n°2, la plus vaste et la plus variée sur le plan des habitats, reste potentiellement la plus diversifiée pour l'accueil d'une avifaune et de petits mammifères.

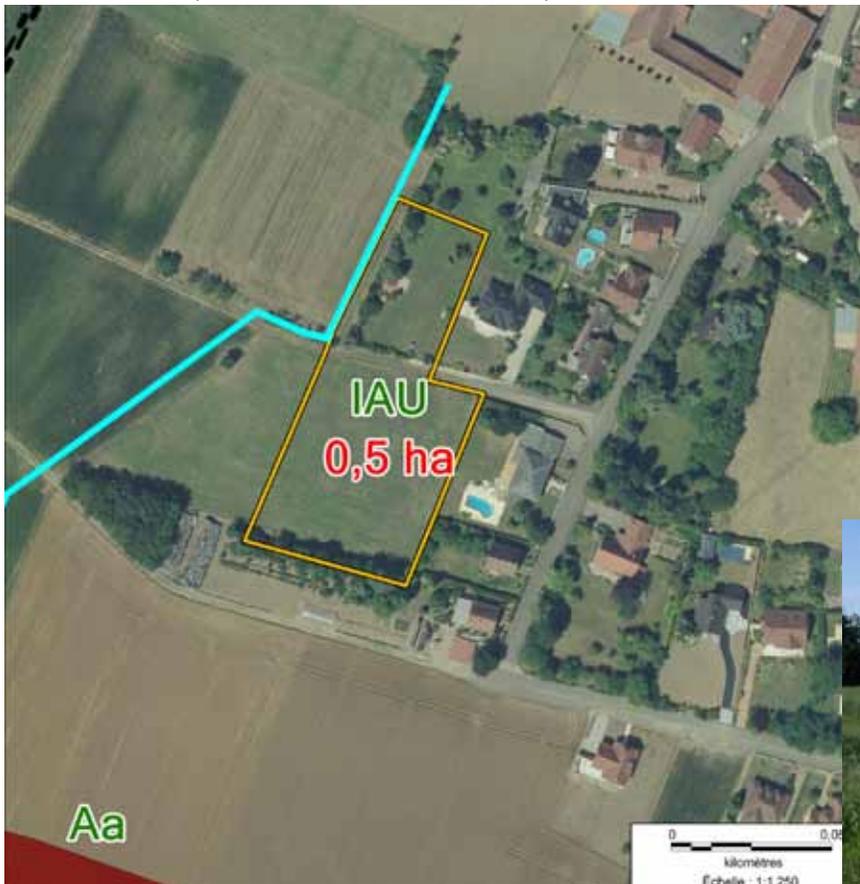
Mesures environnementales

Dans la mesure du possible, il conviendra de conserver au maximum les arbres et les haies en fonctions de leur positionnement par rapport aux limites séparatives.

Quoiqu'il en soit, rappelons qu'en cas de défrichage, celui-ci devra être opéré en dehors de la période de nidification des oiseaux, et dans le respect de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

DOSENHEIM-KOCHERSBERG

Une seule zone est prévue pour une ouverture à l'urbanisation. Il s'agit d'une zone 1AU, d'une surface modeste de 0,5 ha.



Description des zones

Cette zone est desservie par la rue des prés : cette rue démarre en enrobé et se termine en chemin en herbe. Au Nord de cette rue, cette zone prend place pour partie sur une grande propriété privée clôturée et plantée par une haie.

Au Sud de ce chemin, c'est une jachère agricole correspondant à une prairie ressemée en luzerne qui occupe la surface la plus importante.

Enjeux

Le secteur est inséré dans une grande propriété privée. Ce secteur n'appelle aucun enjeu écologique au regard de l'occupation biologique du sol. L'OAP prévoit que l'urbanisation de ce secteur peut se faire en deux tranches distinctes.

Mesures environnementales

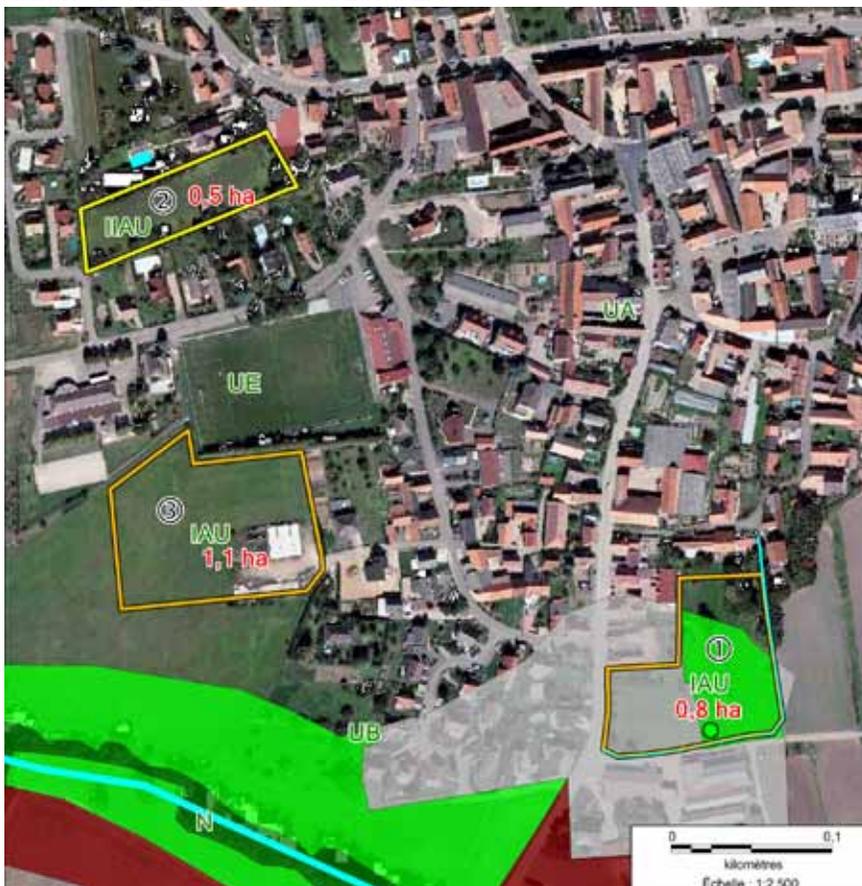
Aucune mesure environnementale n'est proposée. La haie au fond de la propriété privée est ornementale avec un intérêt limité.

Zone 1 - Dossenheim-Kochersberg



SCHNERSHEIM

Dans la zone agglomérée de Schnersheim, il est prévu 3 zones à urbaniser : 2 zones 1AU et 1 zone 2AU.



Description des zones

La zone n°1 occupe une surface de 0,8 ha essentiellement occupée par de la prairie de fauche et des haies fruitières. Elle se positionne sur une zone à dominante humide identifiée au CIGAL : après vérification in situ, au moyen d'un sondage pédologique, il s'avère que le sol ne correspond pas à un sol hydromorphe.

La zone n°2 correspond à une prairie de fauche artificielle. Une rangée d'arbres fruitiers est plantée en bordures Sud de la zone.

La zone n°3 est une prairie artificielle, ressemée en ray grass et trèfle s'intercalant entre une zone urbaine au Sud et le terrain de foot au Nord.

Zone_1_Schnersheim



Zone 2 - Schnersheim



Zone 3 - Schnersheim



Enjeux

Aucun enjeu n'est à noter pour la zone n°3. Les haies fruitières des zones n°2 et n°3 devront être dans la mesure du possible être épargnées du défrichement, notamment celle de la zone n°2 qui est relativement bien placée en limite de parcelle.

Mesures environnementales

S'il devait y avoir défrichement, celui-ci devra être opéré en dehors de la période de reproduction de l'avifaune.

AVENHEIM - annexe de SCHNERSHEIM

Sur l'annexe d'Avenheim, il est prévu 1 zone à urbaniser : une zone UB de 1,4 ha dans la zone agglomérée, qui fait l'objet d'un permis d'aménager, et une petite zone 1AU de 0,5 ha desservie par la rue des vignes.



Description des zones

La zone n°1 correspond à une prairie de fauche pour l'essentiel de sa surface et des prés-vergers entretenus à l'Est. Elle est située dans une zone de suspicion humide mais qui n'a pas été avérée après réalisation d'un sondage pédologique.

Cette zone fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2018.

La zone n°2 est plus variée dans son occupation biologique par rapport à la précédente zone. On recense un parc à moutons, un verger de production, une haie fruitière essentiellement de questchiers, une prairie de fauche. Ce terrain se trouve au pied d'un coteau boisé et prairial relativement en forte pente.

Zone 2 - Avenheim



Enjeux

Pour la zone n°1, aucun enjeu écologique n'est identifié. Cette zone s'insère logiquement dans le tissu urbain dans la continuité des maisons construites en périphérie.

En revanche, les enjeux écologiques sont plus importants concernant la zone n°2. Cette zone se situe au pied d'un coteau prairial et boisé penté à 13%. La mosaïque d'habitat (haie et prairie) participe de manière non négligeable au ralentissement du ruissellement vers le Sud (et donc vers les maisons existantes en contrebas).

Le fait d'urbaniser ce secteur contraindra le porteur de projet à tenir compte du bassin versant amont intercepté par la zone 1AU et à soit dériver soit intercepter ces écoulements provenant de l'amont.

Enfin, sur le plan urbain, cette zone sera une "excroissance" de la zone agglomérée vers des espaces naturels ou non encore anthropisés.

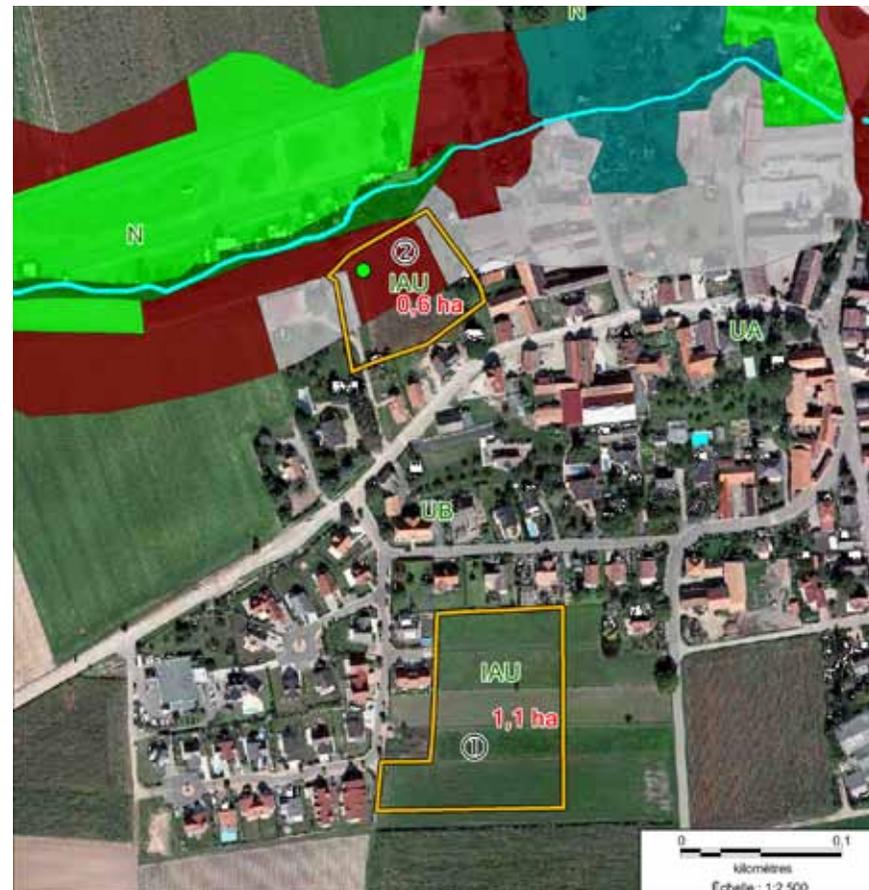
Mesures environnementales

En cas de défrichement, celui-ci interviendra en dehors de la période de reproduction de l'avifaune.

Pour ces deux zones, l'urbanisation nécessitera le dépôt d'un dossier loi sur l'eau.

KLEINFRANKENHEIM - annexe de SCHNERSHEIM

Deux zones 1AU sont proposées et localisées ci-dessous.



Zone 1 - Kleinfrankenheim



Zone 2 - Kleinfrankenheim



Description des zones

La zone n°1 correspond à des prairies de fauche parfois clôturées en parcs à chevaux.

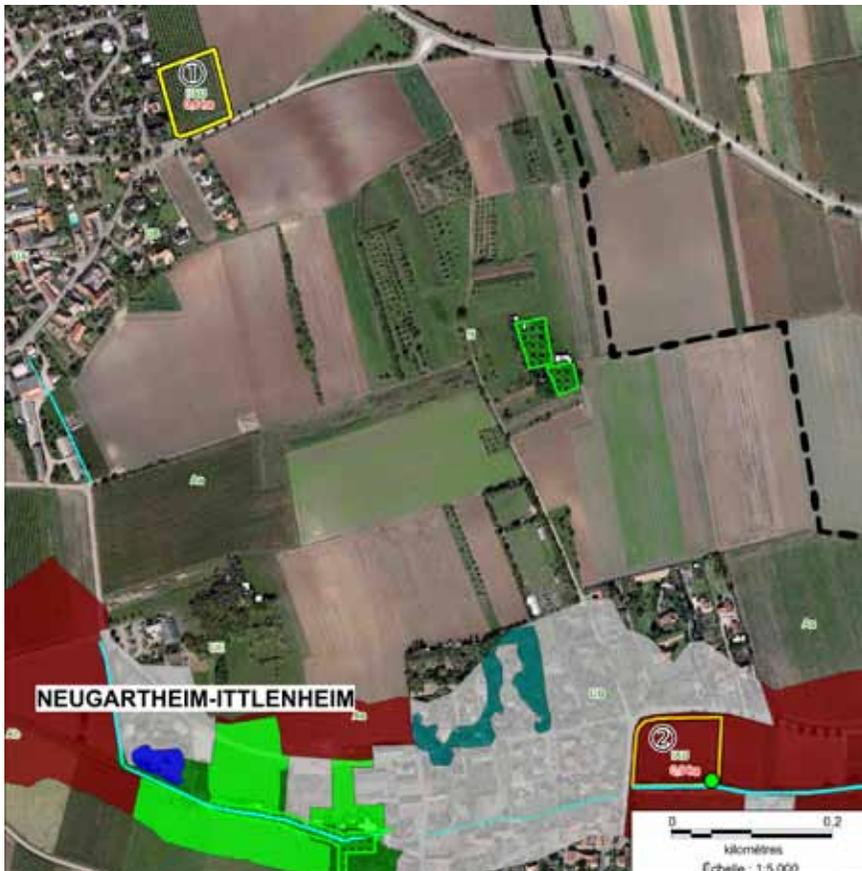
La zone n°2 prend place sur une maïsiculture localisée en zone à dominante humide. Le sondage pédologique n'a pas permis de mettre en évidence le caractère hydromorphe du sol, et donc de confirmer la présence de zone humide effective.

Enjeux

Aucun enjeu écologique ou hydraulique n'est à noter concernant l'urbanisation de ces 2 zones.

NEUGARTHEIM – ITTLENHEIM

Deux zones sont proposées. Une zone 2AU desservie par la RD820 (Neugartheim), et une zone 1AU desservie par la RD 220 (Ittlenheim).



Description des zones

Historiquement, des vergers de production étaient localisés sur la zone n°1. Aujourd'hui, ces vergers n'existent plus au profit de la terre labourée.

La zone n°2 correspond à un champ de maïs qui est cartographié dans une zone à dominante humide.

Le sondage pédologique réalisé ne confirme pas ce classement.

Enjeux

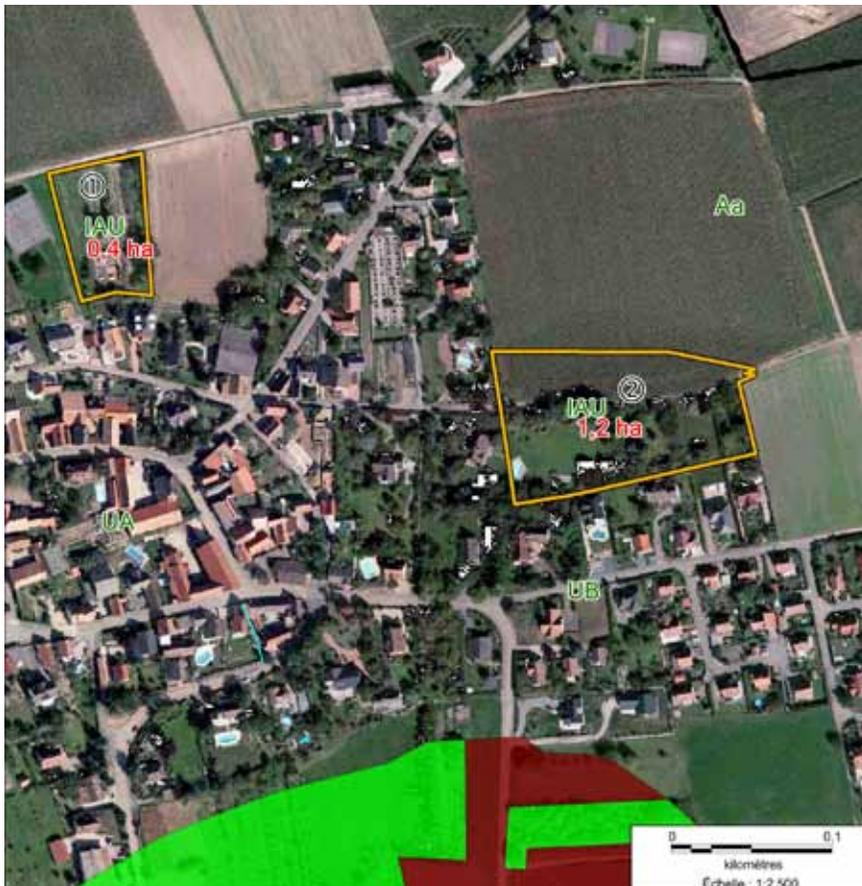
Aucun enjeu écologique n'est à noter pour ces deux zones. Aucune mesure environnementale n'est proposée.

Zone 2 - Neugartheim-Ittlenheim



DURNINGEN

Deux zones 1AU sont localisées ci-dessous.



Description des zones

La zone n°1 correspond à un champ de maïs, une parcelle de luzerne, et des prés-verger en bordure Est.

La zone n°2 correspond à un parc arboré privé au Sud du chemin de desserte et des terres labourés au Nord.

Enjeux

Peu d'enjeux concernent la zone n°1, ces derniers se situent au niveau du verger.

Pour la zone n°2, les arbres du parc sont assez âgés et divers. Ils abritent probablement une avifaune et des petits mammifères (écureuils).

Mesures environnementales

En cas de défrichage, celui-ci interviendra en dehors de la période de reproduction de l'avifaune.

Zone 1 - Durningen

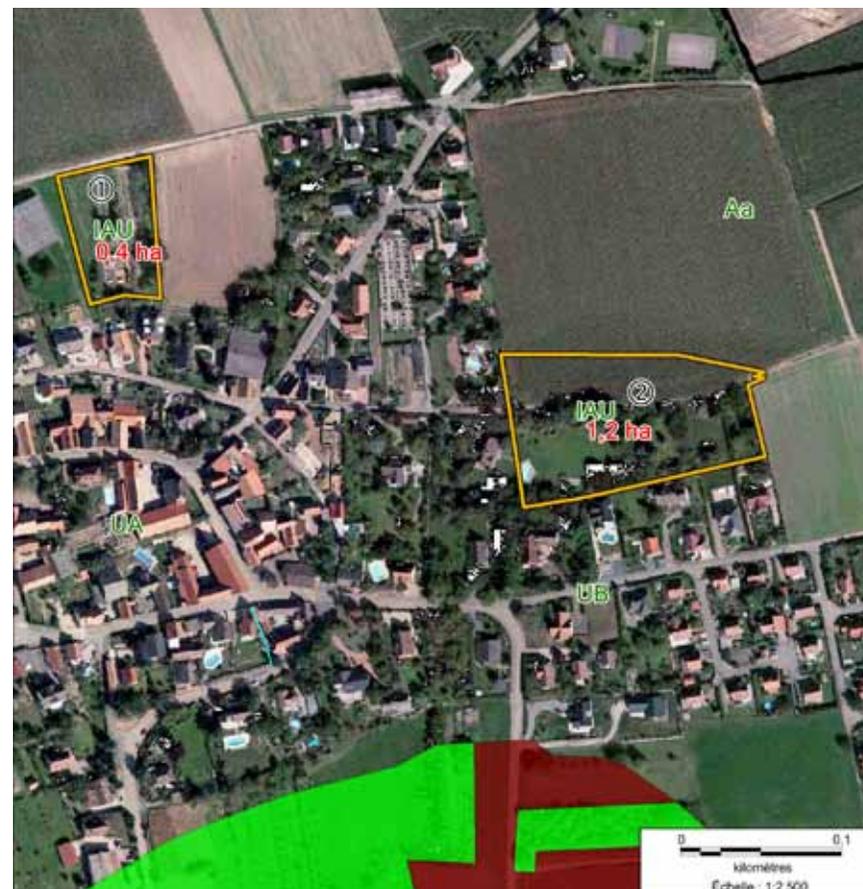


Zone 2 - Durningen



KIENHEIM

Deux zones 1AU sont proposées et localisées ci-dessous.



Zone 1 : Kienheim, vue depuis la route au Nord du site, on voit le bâtiment agricole en gris au second plan.



Description des zones

La zone n°1 correspond à des champs cultivés en maïs, des espaces verts, une haie arborescente, et enfin à un bâtiment de ferme.

La zone n°2 correspond à une propriété privée (corps de ferme). Il n'a pas été possible de pénétrer sur le terrain, des panneaux d'affichage en interdisant l'accès.

Enjeux

Pour la zone n°1, au regard de la simplicité des habitats, elle n'induit pas de contraintes environnementales.

La zone n°2 est jugée plus sensible d'une part au regard de sa surface plus importante et d'autre part du cortège arborescent.

Mesures environnementales

Pour la zone n°2, le défrichage sera à opérer en dehors de la période de reproduction des oiseaux. Un dossier loi sur l'eau précisera les modalités de gestion des eaux pluviales.

BERSTETT

Une zone 1AU est localisée ci-dessous.



Description des zones

Les deux zones ouvertes à l'urbanisme correspondent à des champs cultivés.

Enjeux

Aucun enjeu n'est à noter concernant ces deux zones. Des dossiers loi sur l'eau préciseront les impacts en matière d'hydraulique.

Zone 1AU depuis le chemin rural au Nord

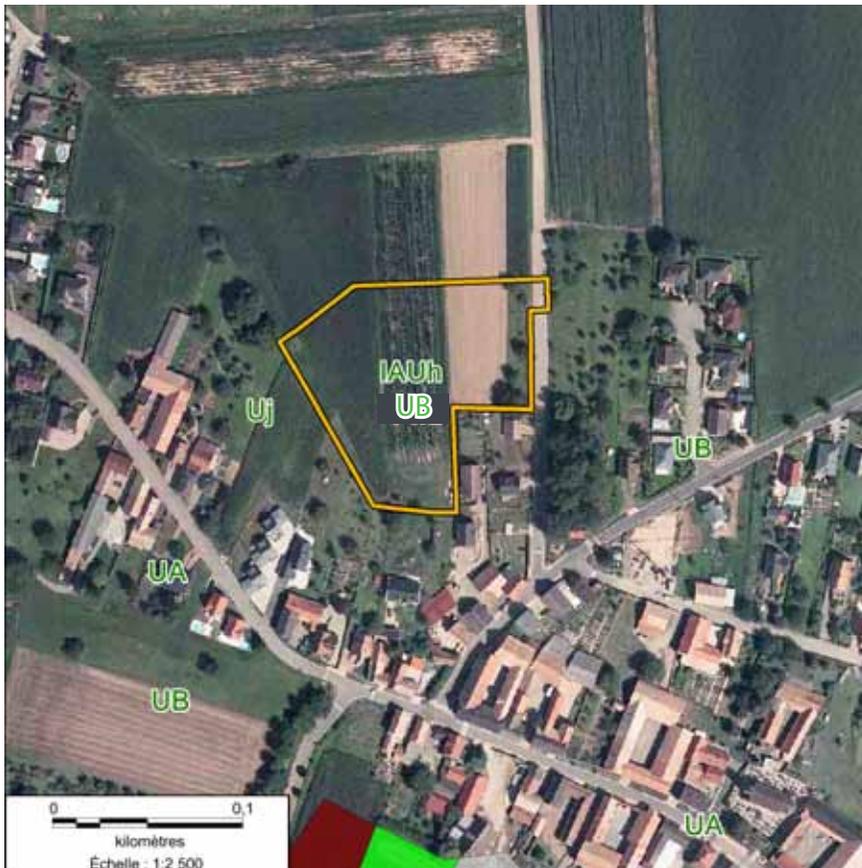


Zone 2AU – vue depuis le chemin rural Nord



RUMERSHEIM – annexe de BERSTETT

Une zone 1AU est localisée ci-dessous.



Description des zones

La zone fait déjà l'objet de travaux de viabilisation. Initialement, elle correspondait à des champs cultivés.

Cette zone fait l'objet d'une permis d'aménager accordé en 2018.

Enjeux

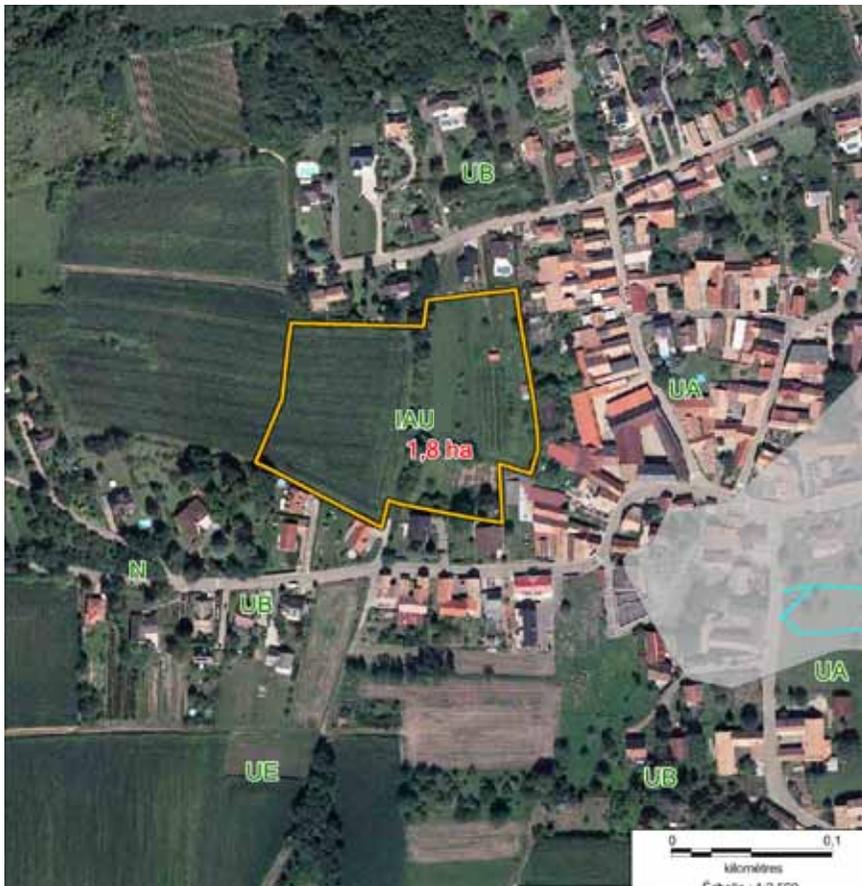
Aucun enjeu n'est à considérer sur cette zone.

Zone UB - Rumersheim



GIMBRETT – annexe de BERSTETT

Une zone 1AU est localisée ci-dessous.



Description des zones

Une seule zone est proposée sur l'annexe de Gimbrett, d'une surface de 1,8 ha localisée ci-contre.

Enjeux

Concernant le champ de maïs à l'Ouest de la zone, aucun enjeu n'est identifié.

Pour la partie Est, en raison de la présence d'une haie épineuse et d'une prairie de fauche et des vergers, les enjeux avifaunistiques sont potentiels.

Mesures environnementales

Pour la zone Est, le défrichement sera à opérer en dehors de la période de reproduction des oiseaux.

Zone 1AU – coté Est

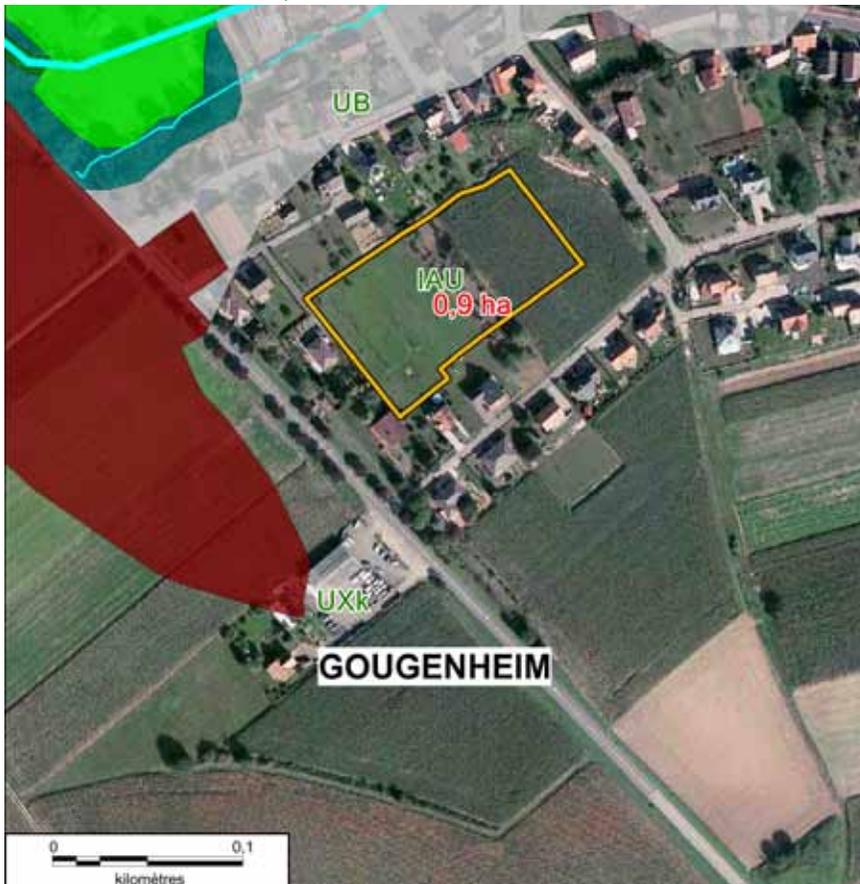


Zone 1AU – coté Est



GOUGENHEIM

Il est prévu qu'une seule zone soit ouverte à l'urbanisation : une zone 1AU d'une surface de 0,9 ha



Description des zones

Cette zone comprend un champ cultivé à l'Est, séparé d'une prairie de fauche à l'Ouest par une haie fruitière centrale.

Enjeux

L'association prairie + haie est un enjeu pour l'avifaune locale. Cependant, le positionnement de la zone encadrée de tous côtés par des maisons induit un enjeu faible.

Mesures environnementales

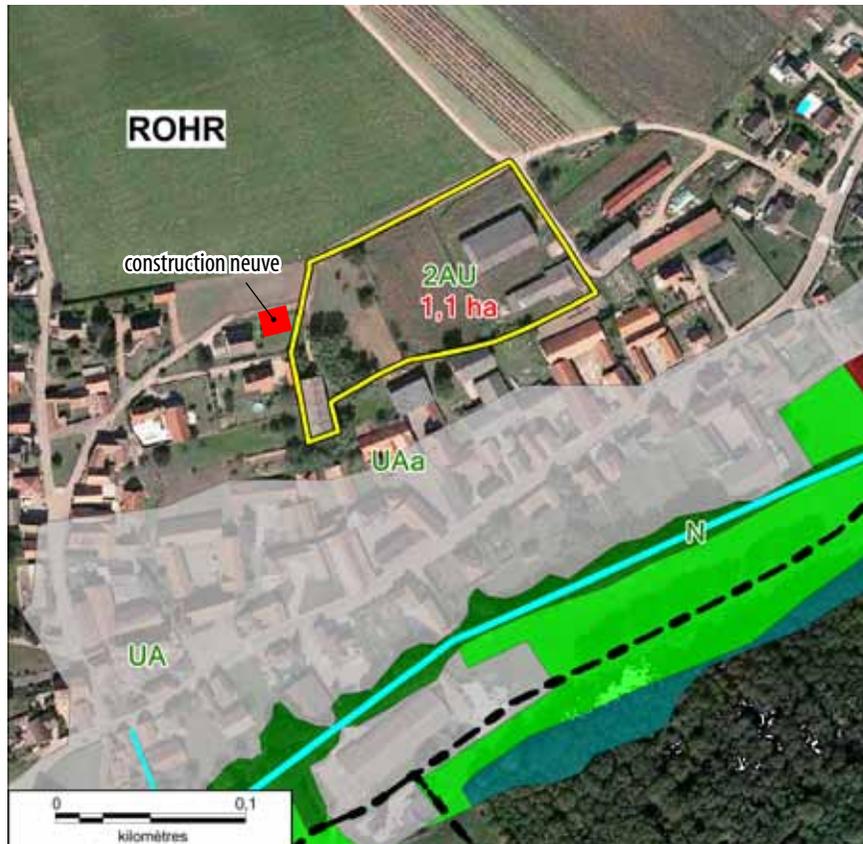
Défrichage de la haie en dehors de la période de reproduction de l'avifaune.

Zone Gougenheim



ROHR

Il n'est prévu qu'une seule zone soit ouverte à l'urbanisation : une zone 2AU de 1,1 ha.



Description des zones

Cette zone est composée d'une prairie de fauche, de quelques fruitiers dispersés et d'un champ cultivés en maïs. Elle contient également 3 bâtiments.

Enjeux

L'enjeu écologique est jugé comme étant faible au regard des habitats biologiques.

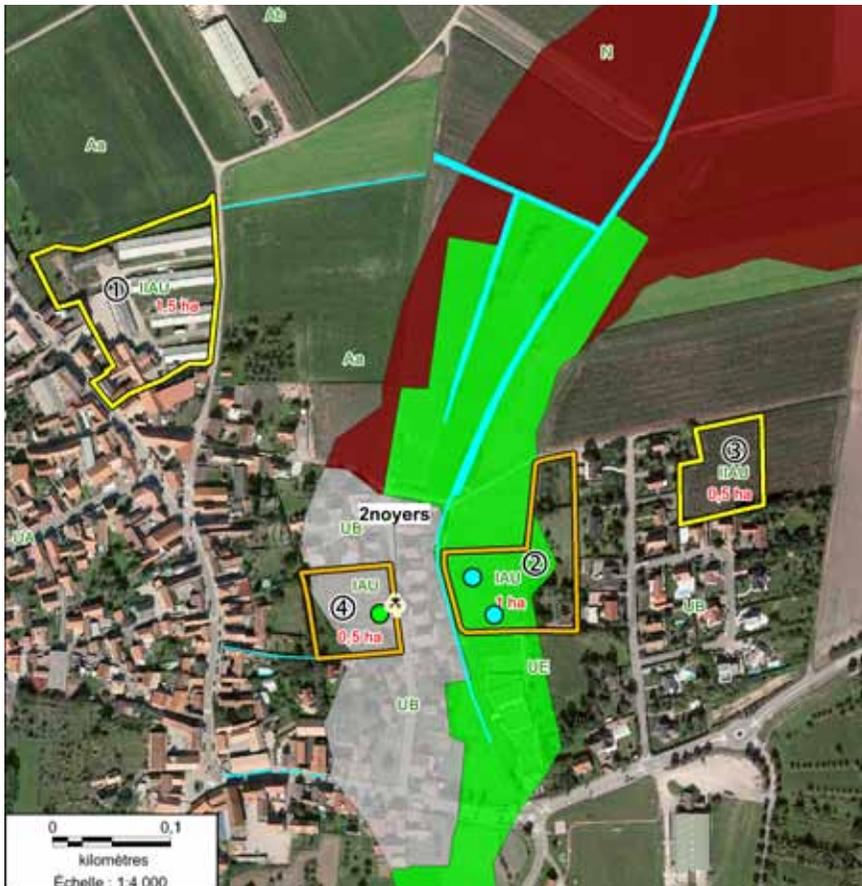
Aucune mesure environnementale n'est proposée.

Zone 2AU : ROHR, vue depuis le chemin de desserte Nord à l'Ouest des 2 bâtiments de ferme



WILLGOTTHEIM

4 zones sont proposées à une ouverte à l'urbanisation, localisées ci-dessous.



Description des zones

La zone 2AU n°1 correspond à un corps de ferme avec de nombreux bâtiments agricoles.

La zone 1AU n°2 correspond à une friche humide sur la partie Ouest alors qu'à l'Est, il s'agit d'une zone de vergers-espace vert des propriétés privées. La zone humide est recensée sur les critères floristiques (présence de laîches, de salicaire pourpre, de jonc diffus). Deux sondages pédologiques à la tarière ont confirmé la présence d'un sol hydromorphe. Elle occupe une surface de 28 ares.

La zone 2AU n°3 est un champ de maïs.

La zone 1AU n°4 correspond à culture de maïs (15 ares), une prairie pâturée (10 ares) et enfin à une zone de stockage de bois. Signalons la présence de 2 noyers remarquables en bordure de rue.

Zone n°2 : vue de la friche humide depuis le chemin de desserte en bordure Ouest



Zone 4 : vue depuis la rue des prés



Enjeux

Aucun enjeu n'est identifié pour les zones 1-3.

Pour la zone n°2, l'enjeu est jugé MOYEN vis-à-vis de la consommation de zone humide.

Pour la zone n°4, si celle-ci se situe également en zone à dominante humide, en revanche, le sondage réalisé ne permet pas de confirmer la présence d'une zone humide dans ce secteur.

Mesures environnementales

Vis-à-vis de la zone humide identifiée dans la partie Ouest de la zone n°2, cette surface étant supérieure à 0,1 ha, il sera alors nécessaire de déposer auprès de la DDT67 un dossier loi sur l'eau visant à démontrer l'incidence du projet néourbain sur les fonctionnalités de cette zone humide ainsi que les moyens mis en œuvre pour compenser la dite zone.

WINTZENHEIM-KOCHERSBERG

Une seule zone à urbaniser (2AU) est proposée ci-dessous, d'une surface de 1,1 ha.



Description des zones

Cette zone contient 0,53 ha de champs cultivés et 0,58 ha de bosquets arborescents, avec des fourrés arbustifs et des vergers peu entretenus.

Enjeux

Les boisements, outre leur rôle d'accueil de la faune participent également au ralentissement des ruissellements provenant de l'amont.

L'enjeu de cette zone est jugé "moyen" au regard du rôle hydraulique des bois et du maintien du sol en place par rapport aux habitations situées en contrebas.

Mesures environnementales

Par rapport à la faune, le défrichement des bois sera à opérer en dehors de la période de nidification des oiseaux.

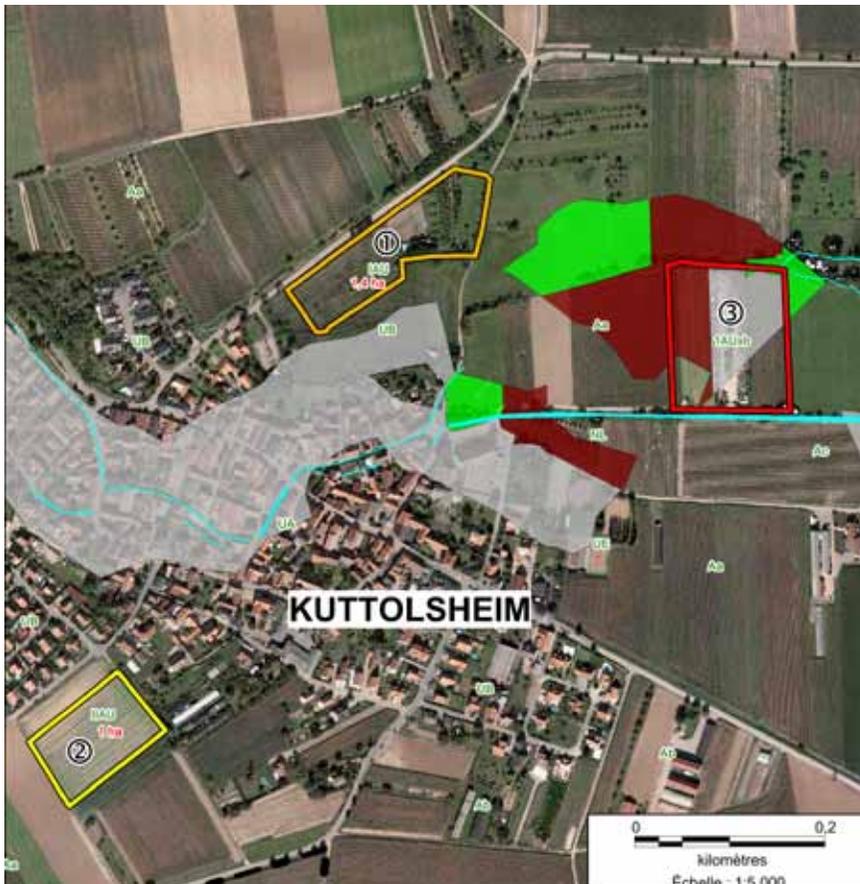
Par rapport au ruissellement, un maximum d'espace vert autour des futures maisons sera à privilégier pour permettre l'infiltration de l'eau. Il sera probablement nécessaire de reconstituer une haie boisée assez large en limite Sud de la zone qui pourra faire l'interface entre les champs agricoles et la zone urbaine.

Vue des boisements dans la partie Nord de la zone 2AU



KUTTOLSHEIM

Trois zones sont ouvertes à l'urbanisme localisées ci-dessous.



Trois zones sont ouvertes à l'urbanisme : une zone 1AU d'une surface de 1,4 ha en bordure de la D220, une zone 2AU de 1ha au Sud de la zone agglomérée et enfin, une zone artisanale 1AUXb en rive gauche de la Souffel.

Description des zones

La zone n°1 correspond pour l'essentiel de sa surface à une prairie de fauche sur talus (70 ares). Dans sa partie Nord, la zone est occupée par des vergers entretenus (55 ares) et enfin une friche eutrophe à ronces et orties (20 ares).

La zone n°2 correspond à de la terre labourée.

La zone n°3 correspond à 2 champs cultivés (120 ares) séparés par une zone de dépôt de matériel agricole (60 ares).

Enjeux

Pour les zones 2 et 3, aucun enjeu écologique ou hydraulique n'est identifié au regard de leur occupation de sol.

Les principaux enjeux sont localisés au niveau des vergers dans la partie Nord de la zone n°1.

Ces vergers contiennent probablement des essences anciennes et très variées et accueillent une faune diversifiée du fait de leur ancienneté. Sur le plan hydraulique, ces vergers en pente participent au maintien du sol et au ralentissement du ruissellement.

Zone de vergers de la zone 1



Mesures environnementales

Il nous paraît important de conserver la zone de verger. Celle-ci étant excentrée par rapport à la zone 1AU, cette conservation permettra de maintenir les corridors de chauves-souris et oiseaux.

Cependant, à ce jour, rien n'est prévu dans les pièces réglementaires du dossier.

Il nous apparaît donc nécessaire de faire réaliser des expertises faunistiques orientées à minima sur les oiseaux et les chauves-souris afin d'évaluer la richesse faunistique. Des mesures de compensations seront probablement à prévoir dans un dossier de dérogation à l'interdiction d'espèces protégées.



FESSENHEIM LE BAS

Une seule zone est prévue d'être ouverte à l'urbanisme : il s'agit d'une zone 1AU d'une surface de 0,9 ha.



Description des zones

Il s'agit de champs cultivés séparés par un fossé peu profond.

Au Sud de ce fossé, il s'agit d'un champ de maïs, au Nord, il s'agit d'une prairie artificielle.

Enjeux

Aucun enjeu n'est à noter concernant cette zone.

Zone 1AU vue depuis l'extrémité de la voirie



HANDSCHUHEIM

Pour clôturer le diagnostic et "l'évaluation des incidences des zones à urbaniser par communes", signalons le cas de la commune de Handschuheim qui n'a pas de zones à urbaniser.

Sur ce constat, il est donc évident qu'il **n'y a pas d'enjeu à déterminer sur cette commune.**

X.3 - 4 Synthèse de l'analyse des incidences notables prévisibles sur les habitats biologiques et la faune

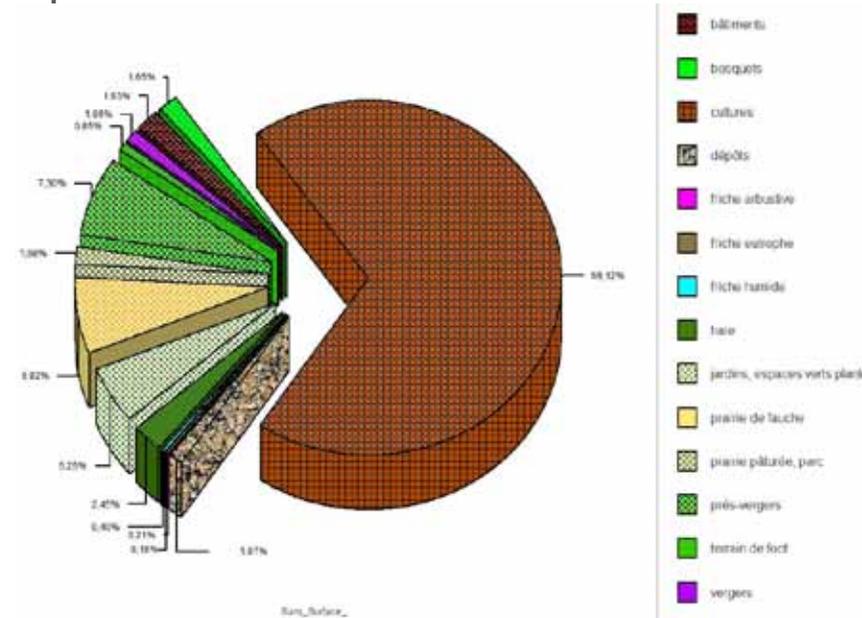
Sur les habitats et la flore

Au vu des résultats précédents, les impacts sur les habitats biologiques naturels ou semi-naturels sont précisés dans le tableau suivant et représentés de manière graphique.

Répartition des habitats des zones à urbaniser

HABITAT	Sommes des surfaces	Pourcentage	enjeux
bâtiments	2,022445271	1,93 %	Nul à faible
bosquets	1,722026825	1,65 %	Moyen à fort
cultures	72,265928659	69,12 %	nul
dépôts	1,115711868	1,07 %	nul
friche arbustive	0,216536182	0,21 %	moyen
friche eutrophe	0,188240479	0,18 %	nul
friche humide	0,414606445	0,40 %	Moyen à fort
haie	2,560698663	2,45 %	moyen
jardins, espaces verts plantés	5,493932508	5,25 %	faible
prairie de fauche	7,134330978	6,82 %	faible
prairie pâturée, parc	1,758870364	1,68 %	faible
prés-vergers	7,633850576	7,30 %	Moyen à fort
terrain de foot	0,884646607	0,85 %	nul
vergers	1,137916053	1,09 %	fort
TOTAL	104,549741478	100 %	

Répartition des habitats des zones à urbaniser



La catégorie la plus impactée est largement celle des surfaces cultivées toutes confondues (céréales, prairie temporaire ou ressemée) qui cumulent plus de 69% des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour un total de 104,5 ha tout type confondu.

Si l'on rajoute les autres surfaces perturbées (anthropisées) telles que les espaces verts plantés, les zones de dépôts, les bâtiments, les prairies pâturées ou le terrain de foot, on cumule 80% de surfaces ouvertes à l'urbanisation qui sont sans enjeux sur les habitats et sur la flore et donc indirectement sur la faune.

Rapportés aux 12.071 ha de terres cultivées déclarées dans la PAC sur l'ensemble du territoire du Kochersberg, c'est à peine 0,60% de terres cultivées qui seront soustraites par l'urbanisation.

Le diagnostic environnemental réalisé au démarrage du PLUi a mis en évidence que les zones à enjeux moyen et fort sont les zones humides, les vergers, les haies et bosquets. En effet, il s'agit d'habitats relativement rares à l'échelle du Kochersberg qui méritent donc une attention particulière.

Ces zones représentent une surface cumulée de 13,6 ha, soit environ 13% des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Les vergers traditionnels ou de production reconnus comme un enjeu de conservation fort sur le territoire perdent 1,13 ha.

Sur la faune

Nota : l'évaluation présentée ci-dessous ne repose sur aucune campagne spécifique d'inventaire de la flore et de la faune mais seulement sur une évaluation de potentialités et la citation de données éparses collectées fortuitement. Ainsi le niveau d'enjeu n'est donné qu'à titre d'approximation.

D'une façon générale, le plus gros des impacts potentiels porte sur des vergers (et parfois leurs prairies associées) et leur gravité dépend donc du type prairial en question. Aucune prairie naturelle n'a été recensée ni dans les zones à urbaniser et ni d'ailleurs dans tout le territoire du Kochersberg. En revanche, les prairies améliorées sur le plan agronomique constituent un enjeu faible.

X. 4 Évaluation des incidences notables prévisibles sur l'environnement

X.4 - 1 Incidence notable écartée grâce à la démarche itérative de l'EE

Ce chapitre analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

Le présent chapitre évalue les effets occasionnés par le projet de PLU I dans son ensemble sur le contexte environnemental de la Communauté de Communes du Kochersberg.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement incluses dans les fondements d'un développement durable.

Les orientations du PADD ainsi que leurs traductions réglementaires sont examinées, en termes d'incidences sur l'environnement, positives ou négatives, temporaires ou permanentes.

Les orientations du PADD répondent aux objectifs de la commune en termes de renouvellement urbain, de consolidation de l'identité de la commune, de développement économique local, de préservation des paysages et des milieux naturels remarquable (Réservoirs de biodiversité, Natura 2000, ZNIEFF, ZHR, etc.), de prise en compte des risques naturels (zone inondable...), et de développement numérique.

Les prochains chapitres traitent des **Incidences notables prévisibles et des mesures envisagées pour chaque thématique environnementale abordée dans l'état initial.**

Il a été démontré dans la partie Articulation générale du PLUi avec les plans, programmes et documents de portée supérieure, page 7 et suivantes, que le PLUi intègre les objectifs fixés par de nombreux plans et programmes avec lequel il se trouve en compatibilité ou qu'il prend en compte. Cette démarche permet d'éviter ou de réduire fortement bon nombre de risques d'impact.

X.4 - 2 *Conséquences du PLUi sur les zones naturelles revêtant une importance particulière pour l'environnement*

Évaluation des incidences Natura 2000

Introduction

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels, ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

Les habitats naturels et espèces concernés sont mentionnés dans :

- la directive du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne n°2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dite directive "Oiseaux",
- la directive du Conseil des Communautés Européennes n°92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvages, dite directive "Habitats".

Natura 2000 vise à construire un réseau européen des espaces naturels les plus importants.

Ce réseau rassemble :

- les Zones de Protections Spéciales ou ZPS relevant de la directive "Oiseaux" ;
- les Zones Spéciales de Conservation ou ZSC relevant de la directive "Habitats".

La mise en place d'un site Natura 2000 se décompose en trois volets :

- la désignation du site est établie par un arrêté ministériel après une consultation locale,
- un document d'objectifs organise, pour chaque site, la gestion courante,
- les projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un volet complémentaire d'analyse préalable et appropriée des incidences.

Le PLUi par rapport aux sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire de l'intercommunalité du Kochersberg (cf. Carte en page suivante)

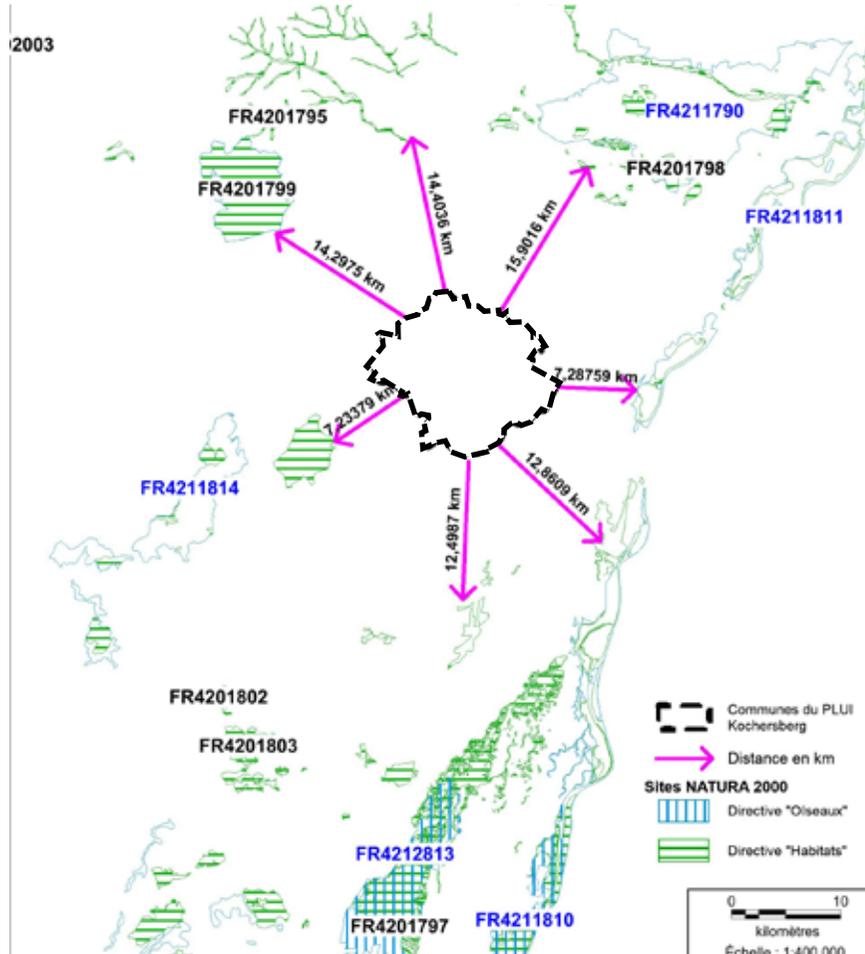
Cependant, dans un rayon de 10 km autour de ce même territoire, on retrouve une Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseau) :

- Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg n°FR4211811.

Ainsi que deux Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitat) :

- Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossman n°FR4201801 ;
- Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch n°FR4201797

Localisation des sites Natura 2000 par rapport au Kochersberg



Conclusion : incidences sur les objectifs de conservation

Au regard du classement proposé par le zonage du PLU, celui-ci est sans effet sur les sites NATURA 2000 les plus proches du PLUi du Kochersberg :

- Le projet de PLUi n'a donc pas d'incidence sur les habitats d'intérêt communautaire,
- Le projet de PLUi n'a donc pas d'incidence sur les espèces d'intérêt communautaire,
- Le projet de PLUi n'a aucun effet négatif sur les continuités écologiques (conservation des prairies inondables et boisements rivulaires),
- Le projet n'entraîne pas d'incidence négative significative sur l'état de conservation des habitats et des espèces et de la fonctionnalité du réseau Natura 2000.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLUi

En l'absence d'incidences avérées sur les sites Natura 2000, il n'est pas prévu de mesures d'évitement ou de réduction du PLUi en faveur de Natura 2000.

Évaluation des incidences sur une autre zone naturelle d'importance particulière

Analyse des incidences notables prévisibles sur les sites bénéficiant d'une protection juridique

Le territoire du PLUi du Kochersberg ne contient :

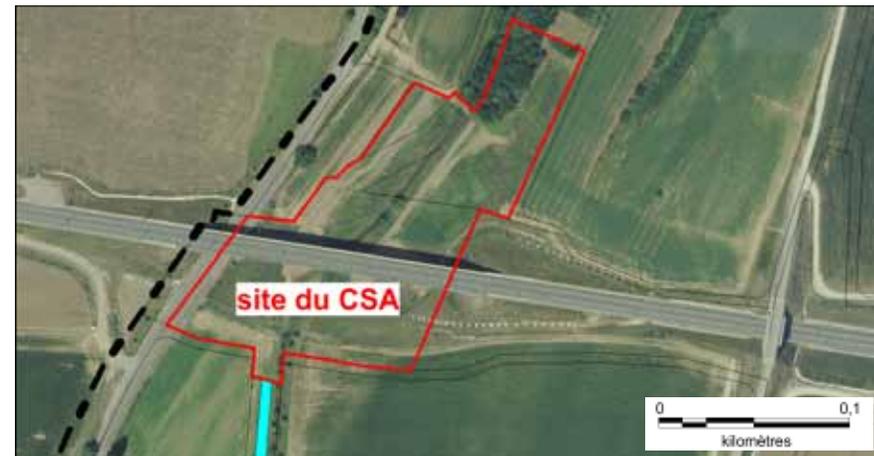
- Aucune Réserve de Biosphère Forestière dirigée ou Intégrale,
- Aucun site classé,
- Aucun Espace Naturel Sensible du Département 67,
- Aucun Arrêté préfectoral de Protection Biotope,
- Aucune forêt domaniale.

Analyse des incidences notable prévisibles sur les sites naturels bénéficiant d'une maîtrise foncière ou contractuelle

Le PLUi n'entraîne aucune modification directe ou indirecte des périmètres ou de l'état des sites naturels bénéficiant d'une protection foncière ou contractuelle. Aucune zone potentiellement impactante (AU ou Emplacement réservé) n'est ouverte au sein des sites gérés par le Conservatoire des sites Alsaciens (CSA) .

La seule zone gérée par le CSA se trouve à Gougenheim : il s'agit d'une zone humide du Rohrbach, en compensation des travaux de la LGV-Est Européenne.

Le zonage prévoit son classement en zone N comme indiqué sur la carte suivante.



Localisation du site du CSA et zonage proposé, ban de Gougenheim



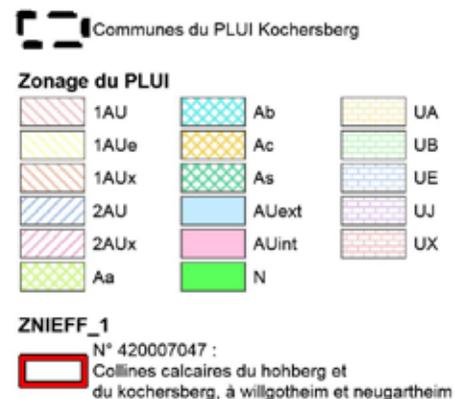
Analyse des incidences notables prévisibles sur les sites naturels inventoriés non protégés : ZNIEFF

Le PLUi n'entraîne aucune modification directe ou indirecte des périmètres ou de l'état des sites naturels bénéficiant d'une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF). Aucune zone potentiellement impactante (AU ou Emplacement réservé) n'est ouverte au sein des ZNIEFF1 et 2.

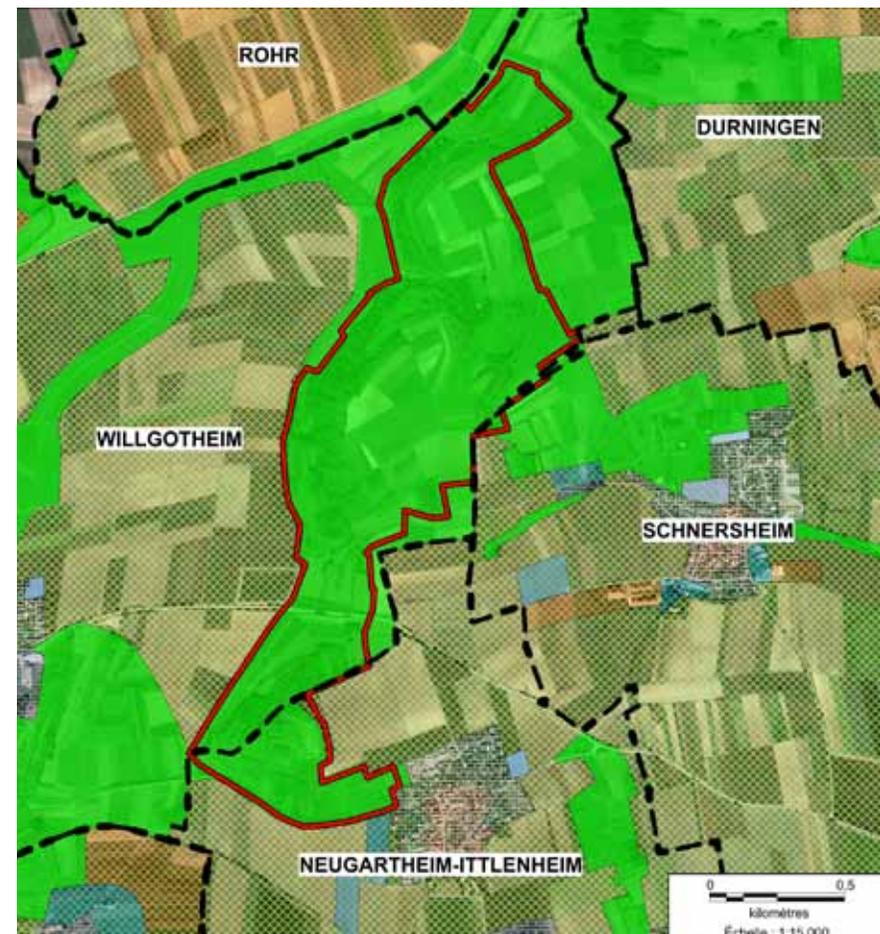
ZNIEFF type 1

La carte ci-contre localise la seule ZNIEFF de type 1 dans le PLUi du Kochersberg. Il s'agit de la ZNIEFF des collines calcaires du Hohberg.

100% de sa surface bénéficie d'un zonage permettant d'exclure d'emblée tout risque d'impact (N à 100%).



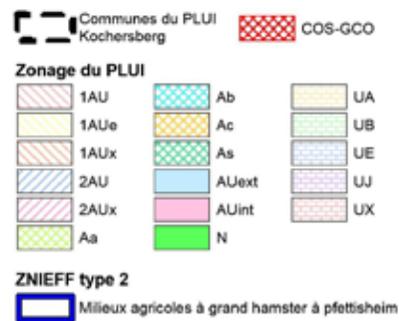
Localisation de la ZNIEFF type 1 par rapport au zonage



ZNIEFF type 2

Trois ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire du PLUi du Kochersberg :

- Znieff 2 n° 420030445 : Milieux agricoles et grand Hamster et à crapaud vert au Nord de la Bruche
- Znieff2 n° 420030468 : Milieux agricoles à grand Hamster à Pfttisheim (cf. Carte ci-contre, et légende ci-dessous)
- Znieff 2 n° 420007205 : collines du piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig



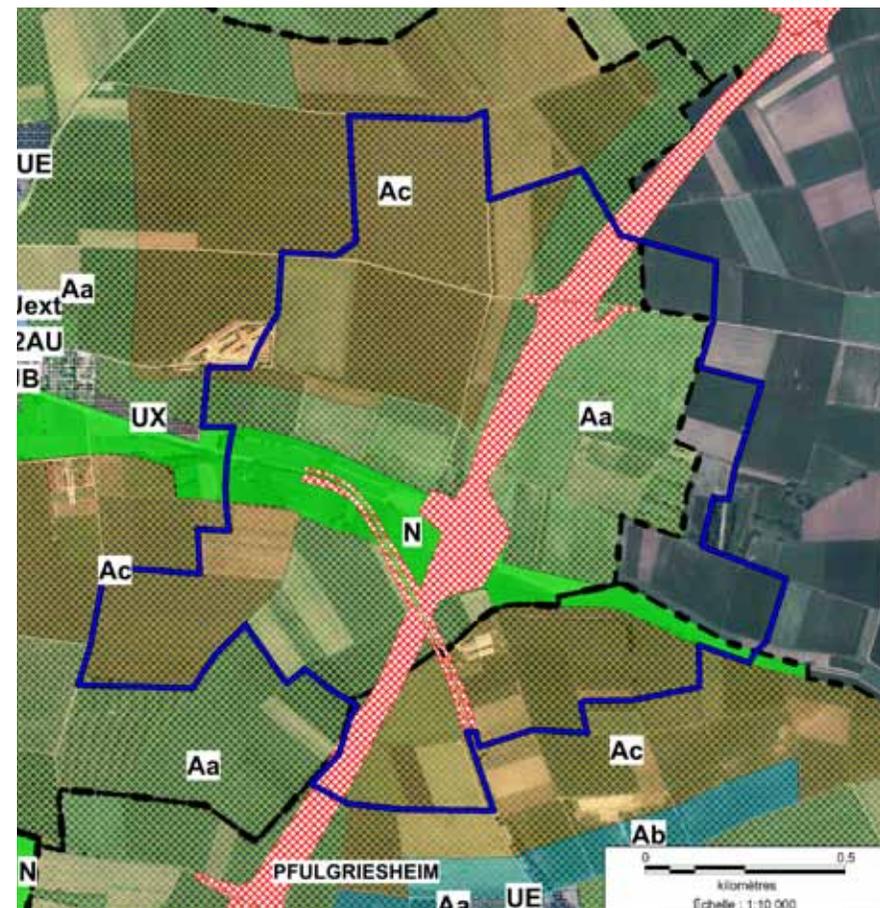
Cette ZNIEFF est traversé par le futur COS –GCO (surface de 16,2 ha).

Le zonage du PLUi prévoit un classement sur les surfaces suivantes :

- Aa : 64,6 ha, Ac : 72,6 ha et enfin N : 17,77 ha.

Le principal impact reste bien évidemment le COS-GCO.

Localisation de la ZNIEFF type 1 par rapport au zonage

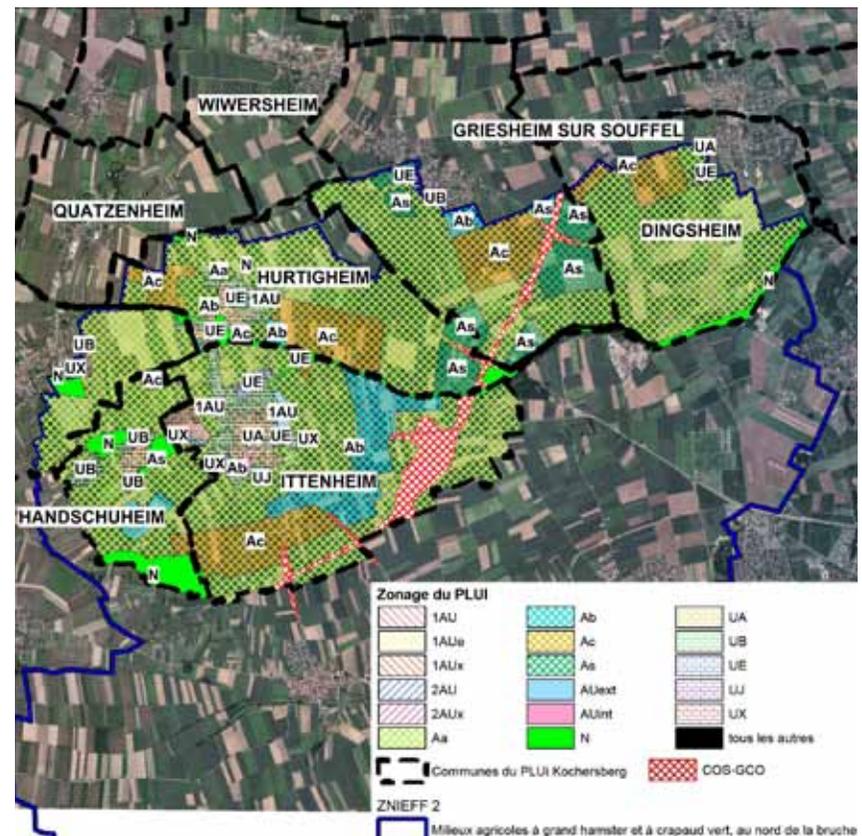


La ZNIEFF 2 n° 420030445 : Milieux agricoles et grand Hamster et à crapaud vert au Nord de la Bruche est localisée ci-dessous par rapport au zonage proposé.

Cette ZNIEFF de type 2 occupe une surface de 2190 ha dans le territoire du PLUi. Le zonage classe les surfaces suivantes :

- Aa = 1390 ha, Ac = 254 ha, Ab = 132 ha, As = 115 ha, N = 107 ha.

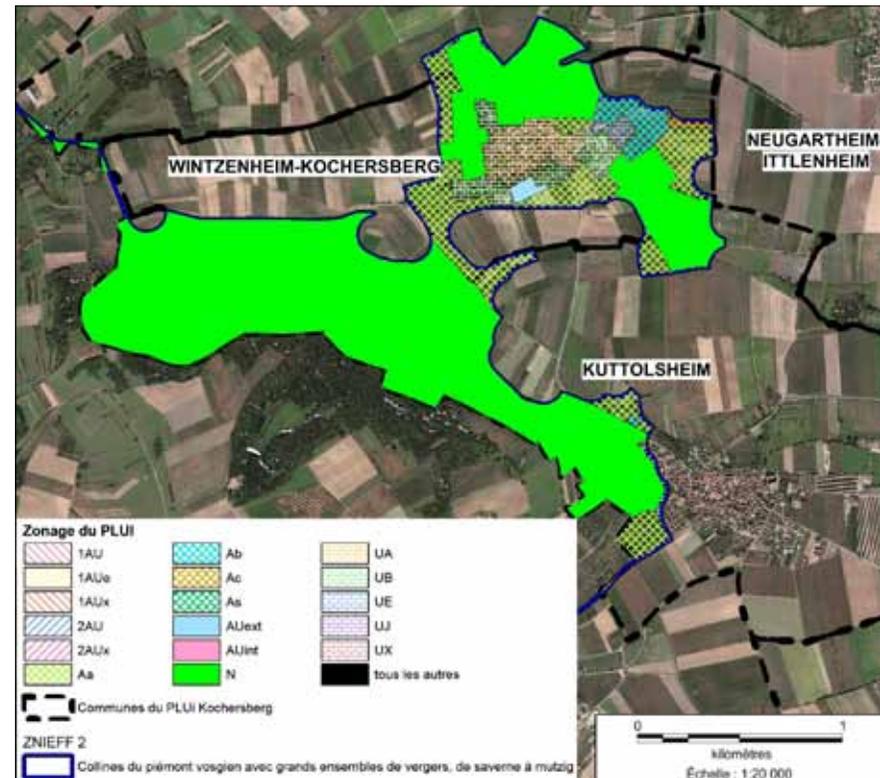
5 zones sont classées en 1AU pour une surface totale de 11 ha réparties entre Ittenheim et Hurtigheim et qui correspondent à des champs de maïs non favorable au Hamster d'Alsace..



La ZNIEFF 2 n° 420007205 : collines du piémont vosgien avec grands ensemble de vergers est localisée ci-dessous par rapport au zonage proposé.

Cette ZNIEFF de type 2 occupe une surface de 255 ha dans le territoire du PLUi. Le zonage classe les surfaces suivantes :

- N = 189 ha, Aa = 35,2 ha. Une seule zone 1AU de 1,13 ha est proposé à Fessenheim-le-Bas. Il s'agit d'une zone cultivée de Fessenheim-le-bas et décrite au chapitre "description des zones à urbaniser".



Analyse des incidences notables prévisibles sur la protection des zones humides.

Dans l'ensemble, les zones humides recensées dans l'état initial (BD ZDH, zones humides remarquables) ont été évitées et exclues des zonages potentiellement les plus impactants.

Aucun zonage potentiellement impactant ne recoupe de zone humide remarquable identifié au SDAGE Rhin-Meuse.

Quelques zonages AU et emplacements réservés interfèrent avec les zones humides de la BD ZDH, avec des niveaux d'impact variables suivant la zone.

Dans la mesure du possible, toutes les zones à urbaniser interceptant une zone à dominante humide ont été vérifiées sur le terrain au moyen d'une expertise des habitats biologiques et de sondages pédologiques à la tarière à main permettant de confirmer ou non l'existence ou non d'une zone humide réelle. Ce travail est présenté dans le descriptif de toutes les zones à urbaniser dans le chapitre précédent.

Le tableau ci-contre synthétise toutes les zones AU et emplacements réservés recoupant une zone humide.

Zones à urbaniser concernées par les zones à dominantes humides et résultat de terrain

Commune	Zone Et surface	Type de ZDH	Résultat de visite de terrain	Enjeux	Mesures ERC
Pfulgriesheim	1AU n°2 (0,6 ha)	Territoires artificialisés	Non visité car inaccessible (propriété privée)	Nuls : zone humide peu probable	À vérifier si ouverture de zone effectif
Griesheim-sur-Souffel	1AUx 2,6 ha	Terres arables	Non visité	Faible	ZH à vérifier sur place au moyen de sondages pédologiques suivant protocole de l'arrêté du 24 juin 2008
Truchtersheim –secteur de Behlenheim	2AU 0,4 ha	Terres arables	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet
Truchtersheim	2AU n°5 5,5 ha	Terres arables	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet

Commune	Zone Et surface	Type de ZDH	Résultat de visite de terrain	Enjeux	Mesures ERC
Truchtersheim	1AU n°6 0,8ha	Territoires artificialisés	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet
Truchtersheim	1AU n°7 0,48 ha	Territoires artificialisés	Non visité car en cours de viabilisation	Nuls	Sans objet
Schnersheim	1AU n°2 0,6 ha	Terres arables + territoires artificialisés	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet
Schnersheim (Avenheim)	1AU n°1 1,4 ha	Prairies humides	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet
Schnersheim (Avenheim)	1AU n°2 0,5 ha	Prairies humides	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet
Neugartheim-Ittlenheim	1AU n°2 0,9 ha	Terres arables	Visité : sondage pédologique négatif	Nuls	Sans objet

Commune	Zone Et surface	Type de ZDH	Résultat de visite de terrain	Enjeux	Mesures ERC
Willgottheim	1AU n°2 1 ha	Prairies humides	Visité : 2 sondages pédologiques positifs	Moyen	Éviter l'urbanisation du secteur Ouest en zone humide, sinon compenser via un dossier loi sur l'eau
Willgottheim	1AU n°4 ,08 ha	Territoires artificialisés	Visité : 1 sondage pédologique négatif	Nul	Sans objet
Kuttolsheim	1AUXb n°3 1,8 ha	Territoires artificialisés + terres arables	Non visité	Nul	ZH à vérifier sur place au moyen de sondages pédologiques suivant protocole de l'arrêté du 24 juin 2008
Furdenheim	1AU n°1 3,9 ha	Terres arables	Visité : 2 sondages pédologiques négatifs	Nul	Sans objet

Analyse des incidences notables prévisibles sur les Périmètres d'espèces faisant l'objet d'un Plan National d'Action (PNA)

Rappel des espèces concernées :

Pie-Grièche Grise (PGG)

Le PNA de la Pie-Grièche (2014-2018) décrit l'état de conservation de l'espèce comme défavorable. Il ne subsisterait que quelques couples en Alsace (environ une vingtaine répartis en deux populations). Seules des communes présentant une sensibilité moyenne (une donnée ponctuelle ou stationnement de moins d'un mois (zone tampon de 1,5 km) ; le site est peut-être fréquenté que de manière occasionnelle) sont signalées. Il s'agit des communes du Sud-Ouest du territoire de l'intercommunalité: Neugartheim-Ittlenheim, Kuttolsheim, Fessenheim-le-Bas, Dossenheim-Kochersberg, Quatzenheim et Furdenheim. Une sensibilité forte signifie au moins un stationnement d'un mois ou vue plusieurs saisons. Cette observation de l'espèce confirme que le site est favorable.

La Pie-grièche grise niche en milieux semi-ouverts ; pâtures, prairies, vergers, arbres isolés, bosquets. La présence de perchoirs dans son habitat est essentielle puisqu'elle chasse à l'affût. Ces proies sont des micromammifères (particulièrement les campagnols), mais aussi les reptiles, amphibiens et invertébrés.

Crapaud Vert

Le plan national d'action en faveur du Crapaud vert s'étend sur la période 2014-2018. Sa déclinaison régionale a pour but de mettre réellement en œuvre les moyens dédiés à la protection de l'espèce, grâce à un partenariat étroit entre institutions et associations locales. La durée d'application du plan régional Alsace est de 5 ans depuis 2012 (les travaux en faveur d'un plan national ayant débuté en 2008, la région a pris des mesures dès 2012).

Les zones à enjeu fort de cette espèce se trouvent essentiellement au Sud-Est de la Communauté de Communes. Il s'agit des communes de Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel, Stutzheim-Offenheim, Hurtigheim, Ittlenheim, Quatzenheim, Pfulgiesheim, Pfettisheim et Truchtersheim. Les communes présentant des enjeux moyens et faibles se situent en périphéries de celles-ci. Seules quatre communes ne présentent aucun enjeu : Gougenheim, Rohr, Willgottheim et Wintzenheim-Kochersberg.

Cet amphibien est qualifié de pionnier puisqu'il affectionne les milieux perturbés et temporaires pour se reproduire : carrières, bassins de rétention, petites zones inondées, fossés, ornières et mares de pâturage. En dehors de la reproduction, le Crapaud vert fréquente des terrains secs, sableux et peu végétalisés.

Grand Hamster d'Alsace

La protection de cette espèce précisée dans le Plan National d'Actions 2012-2016 prévoit 6 axes :

- Renforcer les connaissances ;
- Restaurer et protéger les habitats du Hamster ;
- Conserver l'espèce ex-situ et la réintroduire efficacement ;
- Éviter, réduire et compenser les habitats impactés ;
- Sensibiliser et informer ;
- Suivre les populations.

Sur le territoire d'étude, on note la présence d'une zone de Protection Stricte du grand hamster : il s'agit d'une vaste zone de 9.000 ha dans laquelle les actions de préservations des habitats et de renforcement des populations sauvages sont mises en œuvre.

Cette zone concerne uniquement des communes du Sud-Est du territoire : Dingsheim, Stutzheim-Offenheim, Hurtigheim et Ittenheim.

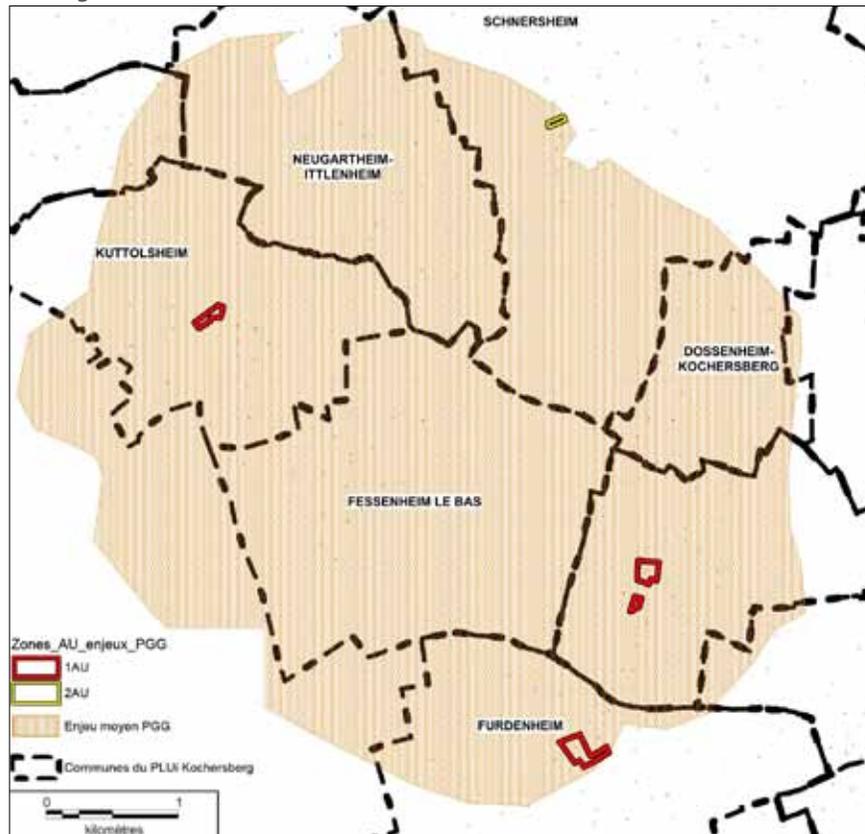
Le Grand Hamster vit dans les milieux cultivés : il construit ses terriers dans des sols profonds et secs comme les lœss (habitats très fréquents dans le Kochersberg). Il convoite particulièrement les cultures de luzerne et céréales d'hiver qui lui fournissent de la nourriture et qui le protègent contre les prédateurs. Il s'agit d'un animal nocturne qui hiberne d'octobre à mars. Il se nourrit de céréales, de plantes mais également de petits animaux (insectes, grenouilles, petits rongeurs.).

Localisation des zones à urbaniser ayant potentiellement un impact sur la Pie Grièche Grise

Dans la zone d'enjeu moyen du PNA de la Pie Grièche Grise (PGG), les zones à urbaniser concernées par des habitats pouvant accueillir potentiellement cette espèce sont localisés sur la carte en page suivante.

Il s'agit des zones prairiales avec des vergers ou des haies qui occupent au minimum 80% de la surface de la zone et qui peuvent correspondre à un habitat favorable à la Pie Grièche Grise.

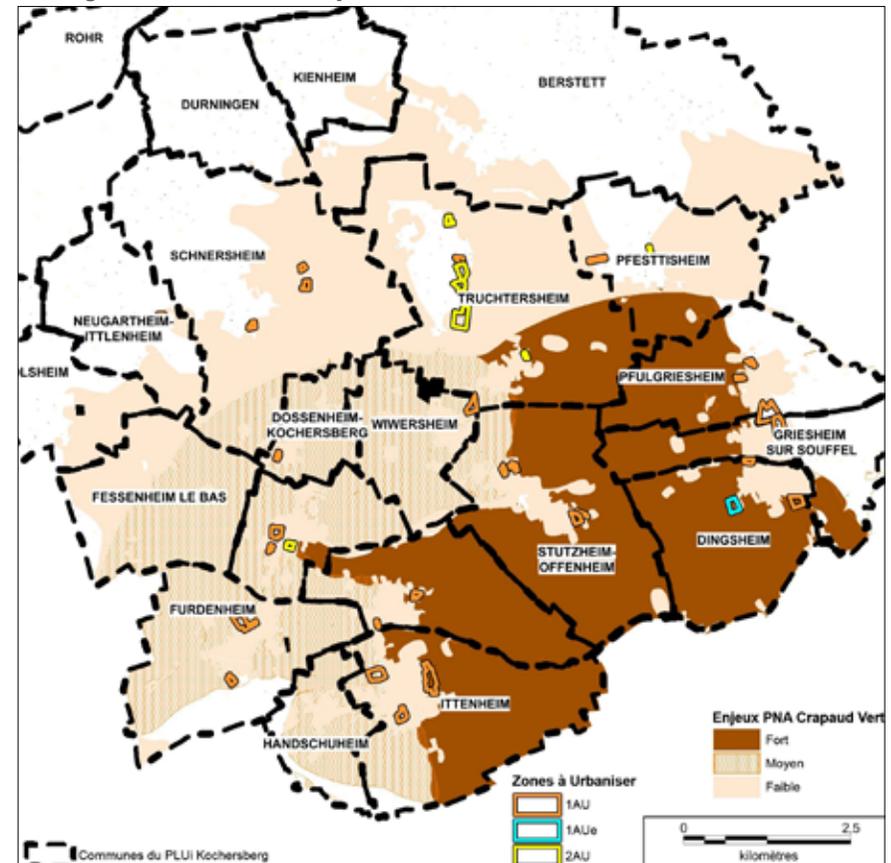
Zonage du PNA de la PGG



Les mesures à prendre sont à minima de faire expertiser la présence ou non de cette espèce dans les zones concernées par les extensions de l'urbanisme. L'observation de cette espèce se situe au mois de mars et avril.

Localisation des zones à urbaniser par rapport aux zonages PNA le Crapaud vert

Zonages du PNA du Crapaud Vert



Les zones à urbaniser recensées et visitées sont peu favorables à l'accueil du Crapaud vert. Pour une immense majorité d'entre elles, les zones sont cultivées en maïs. Ces zones ne contiennent pas de dépressions ou mares pouvant accueillir l'espèce pour sa reproduction.

Localisation des zones à urbaniser par rapport aux ZPS et ZA du Grand Hamster

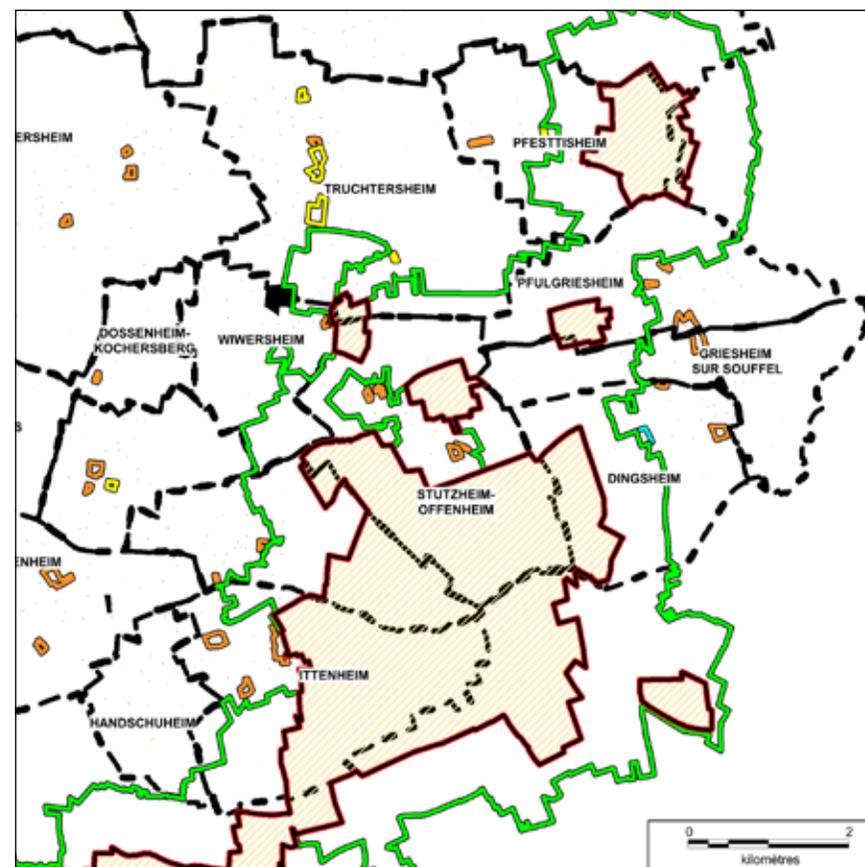
En superposant les zones à urbaniser sur les zones de protection stricte et zone d'accompagnement, on confirme l'absence de zones à urbaniser dans la zone de protection stricte (cf. carte ci-contre).

Dans la zone d'accompagnement, on ne recense que les 4 zones à urbaniser à Stutzheim-Offenheim.

Elles sont toutes cultivées en maïs.

Conclusion : le PLUi reste compatible avec les zonages du Grand Hamster d'Alsace.

Zonages du PNA du Grand Hamster



X.4 - 3 *Analyse des incidences notables prévisibles sur les continuités écologiques (TVB)*

Au-delà de la Compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) page 8 une Trame verte et bleue locale a été définies dans l'état initial et prise en compte dans l'évaluation environnementale.

L'ensemble des trames vertes et bleues définies en terme de corridors prairial, forestier, aquatique ainsi que les réservoirs de biodiversité ont été prise en compte dans le PLUi notamment dans l'élaboration du plan de zonage précisant les zones à urbaniser.

Ces zones à urbaniser s'intègrent peu ou prou dans les enveloppes urbaines, il est donc très peu probable que ces nouvelles zones interceptent un corridor écologiques identifié dans le diagnostic.

Zones interceptant un corridor forestier ou prairial

Les secteurs les plus proches des corridors identifiés sont les suivantes :

- Secteur de vergers de la zone 1AU à Kuttolsheim : il s'agit d'une zone de verger remarquable, relativement rare dans le Kochersberg. Cette zone est identifiée parmi le corridor prairial de niveau régional.

Zones proches d'un corridor aquatique

De nombreuses zones à urbaniser sont proches des cours d'eau, il s'agit :

- Site de stockage classé en 1AU à Truchtersheim en bordure du ruisseau d'Avenheim ;
- Zone 2AU de 5,5 à Truchtersheim en bordure du ruisseau d'Avenheim (rue Adrien Zeller) ;

- Zone 1AU à Neugartheim-Ittlenheim en bordure du Osterbach ;
- Zone 1AU à Willgottheim, en bordure du ruisseau du Riitweg : petite zone humide identifiée également proche du ruisseau ;
- Zone 1AU de Dingsheim (terrain de foot sur remblai) ;
- Zone AUX à Griesheim-sur-Souffel, zone située proche de la confluence entre la Souffel et du Musaubach.

L'article L215-19 du code de l'environnement prévoit de maintenir une bande de 6 m de large le long des cours d'eau pour pouvoir accéder au lit mineur notamment lors des travaux d'entretien ou de nettoyage. Par ailleurs, le SDAGE Rhin-Meuse prévoit dans son orientation T5B-O2.4 que dans les zones à urbaniser et dans les zones de faible ou moyenne densité urbaine, il apparaît raisonnable d'envisager, à défaut d'analyse particulière des enjeux locaux, une bande inconstructible d'au minimum 6 mètres de large, de part et d'autre du cours d'eau.

X.4 - 4 *Analyse des incidences notables prévisibles sur les ressources naturelles*

Ressources et richesses géologiques

Sans objet : le PLUi ne prévoit pas de zones permettant l'ouverture de carrière.

Ressource pédologique, qualité des sols

Dans son orientation n°3 "donner toute sa place à l'agriculture", 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.

Le Règlement et le zonage intègrent cet objectif en évitant d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans des secteurs de sols sensibles, à commencer par les sols engorgés des zones humides. Par ailleurs, les sols de bonne valeur agronomique très largement majoritaire sur le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg sont déjà cultivés et pas ou très peu concernés par les zonages impactants (classement en Ac).

Il n'y a pas d'OAP propre à la préservation de la qualité des sols et de la ressource pédologique.

Ressource en eau

Dans son orientation n°2 "favoriser et renforcer la biodiversité" le PADD prévoit de "permettre la renaturation des cours d'eau en s'appuyant notamment sur le programme d'action du SIVU"

La ressource en eau s'entend à différents niveaux : eaux de baignades et de loisirs (absent du Kochersberg), ressource en eau potable et non potable (pas de situation critique d'un point de vue quantitatif) et assainissement.

Le règlement et le zonage n'évoquent aucun de ces aspects.

Il n'y a pas d'OAP propre à la préservation de la qualité de l'eau.

Le PLUi n'aura pas d'incidence notable négative ou positive sur la gestion de la ressource en eau.

X.4 - 5 *Analyse des incidences notables prévisibles liées aux nuisances*

Gestion des déchets

Généralités

La gestion des déchets -qu'ils soient produits par les ménages, les artisans, les commerçants, les entreprises, le monde agricole ou les collectivités territoriales- représente des enjeux majeurs tant au regard des impacts environnementaux et sanitaires que de la nécessaire préservation des ressources. **En 2009, chaque français produisait 374 kg de déchets /an.**

Le Grenelle Environnement l'a rappelé, en insistant sur le besoin d'une meilleure connaissance des flux de déchets et de leurs coûts de gestion.

Gestion des déchets dans le Kochersberg

La collecte des ordures ménagères résiduelles (OMr) se fait à une fréquence d'une fois par semaine dans chacune des communes mais à des jours distincts.

- Une collecte hebdomadaire en porte à porte est réalisée pour les ordures ménagères. Le nombre de levée et le poids des déchets sont enregistrés grâce à un puce électronique située sur les conteneurs ;
- Les déchets recyclables sont collectés une semaine sur deux en poubelle jaune. Ils vont être évidemment recyclés c'est-à-dire que la matière va être réutilisée pour fabriquer différents objets. Le recyclage permet d'économiser des matières premières comme le bois, les métaux ou le pétrole ;
- Le verre est collecté en points d'apport volontaire situés dans chaque commune ;
- Deux déchetteries sont présentes sur le territoire à DossenheimKochersberg et à Pfulgriesheim. Le nombre de passage est limité à 13 par foyer ;

- La communauté de commune dispose d'un site réservé au dépôt de déchets verts : un "point vert" sur la commune de Willgottheim.

Le tarif semestriel est constitué d'un abonnement au service (70 € pour les particuliers), d'un prix par levée (1,50 €/ vidange dont 8 incluses dans l'abonnement), d'un prix par pesée (0,15 €/ kg dont 10 kg inclus) et enfin d'un accès en déchetterie (2,00 € par passage au-delà du 13^{ème} passage).

Ce système permet de sensibiliser les usagers aux consignes de tri et d'encourager l'effort de tri. En effet, le coût du ramassage des ordures ménagères varie en fonction du poids et du nombre de levées de la poubelle des ordures ménagères. Ainsi, plus le foyer trie ses déchets, moins sa poubelle des ordures ménagères sera lourde et devra être vidée, moins il payera.

Incidences du PLU

Le PADD n'évoque pas la problématique de gestion des déchets. Le zonage et le règlement non plus et il n'y a pas d'OAP propre à ce thème.

Mesures prises par la CCKA pour réduire les déchets

Dans l'optique d'une réduction des déchets collectés, la CCKA encourage ses administrés au compost d'une partie de leurs déchets ménagers. Elle s'est pour cela dotée d'un guide du compost édité avec le concours de l'ADEME et du Ministère de l'Environnement et propose à sa population des ateliers gratuits et des conférences d'initiation au compost et au jardinage naturel.

Courant 2016, les conteneurs réservés au tri sélectif présents dans chaque commune ont été retirés. Les volumes de déchets pouvant être recyclés étant amenés à augmenter, une collecte organisée en porte-à-porte. Seule la collecte du verre est poursuivie en apport volontaire via des conteneurs présents dans chaque commune et dans les déchetteries du territoire

Incidences sur la consommation d'eau potable et productions d'eaux usées

Rappel de la gestion et des installations d'eau potable

Gestionnaire

La gestion des installations d'eau potable des communes adhérentes à la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland (CCKA) est assurée par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA), par le biais du Périmètre Kochersberg – Souffel, qui s'étend sur plus de 30 communes, pour environ 35.000 habitants. Le volume total d'eau vendu avoisine 1.800.000 m³ par an pour l'ensemble du Périmètre.

Installations :

La desserte en eau potable des communes de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland par les installations du Périmètre Kochersberg – Souffel est assurée par différents captages situés notamment à Cosswiller, Griesheim-sur-Souffel, Lampertheim. Les ressources répondent bien aux besoins actuels des communes membres, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié aux développements communaux.

Afin de ne pas entraver les projets de développement futurs du réseau d'eau potable, le PLUi devra autoriser les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au fonctionnement ou au renforcement des installations d'alimentation en eau potable dans toutes les zones.

Incidences du PLUi sur la production d'eau usées

Il s'agit dans ce chapitre d'évaluer les charges polluantes produites par les futures zones à urbaniser et de leur impacts sur les stations d'épurations actuelles.

Cette analyse d'incidences est effectuée de la manière suivante : pour chacune des stations d'épuration de la Communauté de Communes du Kochersberg, on calcule dans un premier tableau la population attendue par zones AU et par communes.

- les communes concernées,
- les zones d'extension futures,
- leur surface,
- la densité de logement prévu (hypothèse prise dans le cas où cela n'était pas inscrit dans le PAOT),
- avec une hypothèse de 3,5 habitants par logement, la population estimée pour ces zones d'extension,
- la population actuelle et future.

Dans un second tableau, figurent :

- les caractéristiques dimensionnelles (charge organique en kg DBO/ jet hydraulique par temps sec) de chaque station d'épuration,
- les charges théoriques produites par la population (et artisans selon le cas) actuelle,
- les charges prévisibles avec les futures zones d'extension,
- les charges totales (toujours théoriques) en situation futures,
- la disponibilité résiduelle de traitement après urbanisation.

Les études d'incidences sont précisées dans les tableaux suivants et sont conclues par un commentaire analysant la situation future.

Station d'épuration de Berstett

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
REITWILLER	Weissegarten	1,0	20	20	70		
GIMBRETT	Im Muenchhof	1,8	20	36	126		
RUMERSHEIM				0	0		
BERSTETT	Burgweg	1,5	20	30	105		
	Entrée Sud de Berstett	0,5	20	10	35		
	IIAU rue du tilleul	3,5	20	70	245		
TOTAL					581	2422	3003

	DBO ₅ kg/j	Débit journalier en temps sec m ³ /j
Dimensionnement de la station d'épuration	171	1022
Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	133	798
Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	32	192
Charge organique/hydraulique future	165	990
Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	106	98

La conception et le dimensionnement des ouvrages mis en oeuvre permet le traitement de la pollution générée par une population jusqu'à 3.100 équivalents habitants, soit 171 kgDBO₅/j.

La population actuelle étant de 2.422 habitants, la marge de capacité de traitement représente donc 678 équivalents-habitants permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future (581 habitants). Il se dégage une disponibilité résiduelle de traitement d'environ 100 habitants.

Station d'épuration de Kienheim

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
KIENHEIM	1AU "Village"	1,7	20	34	119		
	1AU "Donnerschlag"	1,0	20	20	70		
TOTAL					189	586	775

	DBO ₅ kg/j	Débit journalier en temps sec m ³ /j
Dimensionnement de la station d'épuration	47	240
Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	32	211
Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	10	23
Charge organique/hydraulique future	43	234
Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	80	19

La conception et le dimensionnement des ouvrages mis en oeuvre permet le traitement de la pollution générée par une population jusqu'à 850 équivalents habitants, soit 47 kgDBO₅/j.

La population actuelle étant de 586 habitants, la marge de capacité de traitement représente donc 264 équivalents-habitants permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future (189 habitants). Il se dégage une disponibilité résiduelle de traitement d'environ 80 habitants

Station d'épuration de Griesheim-sur-Souffel

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
DINGSHEIM	1 AU "Stade Souffel"	0,9	25	23	79	1344	1423
PFULGRIESHEIM	1 AU "Meyeracker-Kleinfeld"	5,7	25	143	499	1289	
	1 AU "Rue des Prés"	0,6	25	15	53		
	1 AU "Rue de la Montée"	0,7	25	18	61		1902
GRIESHEIM SUR SOUFFEL	1 AU "Kleinfeld-Meyracker"	3,2	25	80	280	1127	1407
FURDENHEIM	1 AU "Bruchgraben"	3,9	25	98	341	1329	
	1 AU "Am Ottirain"	1,0	25	25	88		1758
HANDSCHUHEIM				0	0	286	286
HURDIGHEIM	UB "Carai"	0,9	20	18	63	661	
	1 AU "Kleinfeld"	0,5	20	10	35		
	1 AU "Rebfaedel-am-dorf"	0,9	20	18	63		
	UA "North"	0,4	20	8	28		850
ITTENHEIM	1 AU "Les portes de l'Ackerland"	5,3	25	133	464	2158	
	1 AU "NebenDem AltenWeg"	3,5	25	88	306		
	1 AU "Village"	1,9	25	48	166		3094
STUTZHEIM OFFENHEIM	1 AU "Krautgarten"	0,5	25	13	44	1412	
	1 Aua "Auf Strasse"	1,6	25	40	140		
	1 AU "Vieux Stutzheim"	1,7	40	68	238		
	1 AU "Behlenheimer Klamm"	0,8	25	20	70		
	1 AU "Behlenheimer Klamm"	0,8	25	20	70		

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
STUTZHEIM OFFENHEIM	1 AU "Auf die Landstrasse"	0,7	25	18	61	1412	1965
DOSENHEIM KOCHERSBERG	1 AU "Platz"	0,5	20	10	35	272	342
	UA "Entrée Nord"	0,5	20	10	35		
FESSENHEIM LE BAS	1 AU "Zeilern"	0,9	20	18	63	541	604
KUTTOLSHEIM	1 AU "Les Seigneurs 2"	1,4	13	19	65	647	782
	2 AU à l'extrémité de la rue de Nordheim	1,0	20	20	70		
QUATZENHEIM	1 AU "la rue de Marlenheim"	0,5	20	10	35	795	1047
	1 AU "rue de la Vallée"	2,2	20	44	154		
	2 AU "Village"	0,9	20	18	63		
WIWERSHEIM	1 AU "Wiwersheimer Weg"	2,2	30	66	231	878	1109
TOTAL					3.830	12.739	16.569
NEUGARTHEIM-ITTLLENHEIM	1 AU "Ostergraben"	0,9	20	18	63	811	916
	2 AU le long de la rue de Saverne à Neugartheim	0,6	20	12	42		
SCHNERSHEIM	1 AU "Donnerloch"	1,1	20	22	77	650	818
	1 AU "Frankgaerten"	0,8	20	16	56		
	2 AU "Haggarten"	0,5	20	10	35		
TOTAL (situation future)					4.103	14.200	18.303

Périmètres		DBO ₅ kg/j	Débit journalier en temps sec m ³ /j
Ackerland-Souffel Haute-Souffel	Dimensionnement de la station d'épuration	1193	4200
	Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	794	3 403
	Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	211	425
	Charge organique/hydraulique future	1005	3828
	Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	3422	3353
Ackerland-Souffel Haute-Souffel Kochersberg (Schnersheim et Neugartheim-Ittlenheim)	Dimensionnement de la station d'épuration	1193	4200
	Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	875	3 565
	Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	226	455
	Charge organique/hydraulique future	1100	4020
	Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	1688	1619

Avec la construction de la nouvelle file de traitement, la capacité de la station d'épuration de Griesheim sur Souffel permettra d'admettre une charge de pollution plus que doublée par rapport à la situation antérieure ; la part de pollution d'origine domestique représente 19.950 équivalents habitants et celle d'origine artisanale, 1.700 équivalents-habitants, soit une pollution totale de 21.650 équivalents habitants (1.193 kgDBO₅/j).

La population actuelle étant de 12739 habitants, la marge de capacité théorique de traitement représente donc 7.211 équivalents-habitants, permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future (3830 habitants). Il se dégage une disponibilité résiduelle de traitement de 3.380 habitants.

Toutefois, il est envisagé à moyen terme de raccorder sur la station de Griesheim sur Souffel, les communes de Neugartheim-Ittlenheim et la majeure partie de Schnersheim dont les effluents sont actuellement pompés vers la station d'épuration de Truchtersheim, ceci afin d'éviter la nécessité de procéder à son extension.

En tenant compte de ces deux communes supplémentaires, la population actuelle atteint 14.200 habitants ; la marge de capacité de traitement représente donc 5.750 équivalents-habitants, permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future (4.103 habitants). Il se dégage une disponibilité résiduelle de traitement de 1.650 habitants.

Station d'épuration de Truchtersheim

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
DURNINGEN	1 AU "Derrière le Village"	1,2	20	24	84	657	
	1 AU "Buehne"	0,4	20	8	28		769
TRUCHTERSHEIM	1 AU "Waeschmatten"	0,5	25	13	44	4114	
	1 AU "Flachsland"	0,8	25	20	70		
	1 AU "In den Egerten"	0,8	25	20	70		
	1 AU "Isselbrunnweg"	2,0	30	60	210		
	2 AU "Ritten"	5,5	30	165	578		
	2 AU au Sud de la rue de la Garance	4,6	25	115	403		
	2 AU entre la rue des Chasseurs et la rue du Gal Leclerc	1,0	25	25	88		
Pfettisheim	2 AU entre la rue de Lampertheim et la rue de Berstett	0,9	25	23	79		
	2 AU au Nord de la rue des Faisans	1,0	25	25	88		
Behlenheim	2 AU au Nord de la Gd Rue et le long du chemin d'exploitation prolongeant la rue de la Forge	0,4	20	8	28		5770
NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	1 AU "Ostergaben"	0,9	20	18	63	811	
	2 AU le long de la rue de Saverne à Neugartheim	0,6	20	12	42		916

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
SCHNERSHEIM	1 AU "Donnerloch"	1,1	20	22	77	1520	
	1 AU "Frankgaerten"	0,8	20	16	56		
	2 AU "Haggarten"	0,5	20	10	35		
Kleinfrankenheim	1 AU "Unterfeld"	1,1	20	22	77		
	1 AU "Westbruechel"	0,6	20	12	42		
Avenheim	1 AU "Rue des Vignes"	0,5	20	10	35	1940	
TOTAL					2.293	7.102	9.395
DURNINGEN	1 AU "Derrière le Village"	1,2	20	24	84	657	
	1 AU "Buehne"	0,4	20	8	28		769
TRUCHTERSHEIM	1 AU "Waeschmatten"	0,5	25	13	44	4114	
	1 AU "Flachsland"	0,8	25	20	70		
	1 AU "In den Egerten"	0,8	25	20	70		
	1 AU "Isselbrunnweg"	2,0	30	60	210		
	2 AU "Ritten"	5,5	30	165	578		
	2 AU au Sud de la rue de la Garance	4,6	25	115	403		
	2 AU entre la rue des Chasseurs et la rue du Gal Leclerc	1,0	25	25	88		

Commune PLUi Kochersberg	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
Pfettisheim	2 AU entre la rue de Lampertheim et la rue de Berstett	0,9	25	23	79	798	
	2 AU au Nord de la rue des Faisans	1,0	25	25	88		
Behlenheim	2 AU au Nord de la Gd Rue et le long du chemin d'exploitation prolongeant la rue de la Forge	0,4	20	8	28		5770
Kleinfrankenheim	1 AU "Unterfeld"	1,1	20	22	77	798	
	1 AU "Westbruechel"	0,6	20	12	42		
Avenheim	1 AU "Rue des Vignes"	0,5	20	10	35		1050
TOTAL (situation future)					2.020	5.569	7.589

Périmètres		DBO ₅ kg/j	Débit journalier en temps sec m ³ /j
Kochersberg	Dimensionnement de la station d'épuration	450	1825
	Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	391	1725
	Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	126	229
	Charge organique/hydraulique future	517	1954
	Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	0	0
Kochersberg (uniquement zones 1AU)	Dimensionnement de la station d'épuration	450	1825
	Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	391	1725
	Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	52	95
	Charge organique/hydraulique future	443	1820
	Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	130	48
Périmètre Kochersberg (hors Schnersheim et Neugartheim-Ittlenheim)	Dimensionnement de la station d'épuration	450	1825
	Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	306	1572
	Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	111	202
	Charge organique/hydraulique future	417	1774
	Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	593	511

La station d'épuration de Truchtersheim a été dimensionnée pour traiter une charge de pollution organique de 450 kg DBO₅/j, représentant près de 8200 habitants.

La population actuelle étant d'environ 7.100 habitants, la marge de capacité de traitement théorique représente donc 1.100 équivalents-habitants, permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future des zones 1 AU (950 habitants).

Toutefois, il est envisagé à moyen terme, et en fonction du taux de charge de la station d'épuration de Truchtersheim, de raccorder sur la station de Griesheim sur Souffel, les communes de Neugartheim-Ittlenheim et la majeure partie de Schnersheim dont les effluents sont actuellement pompés vers la station d'épuration de Truchtersheim, ceci afin d'éviter la nécessité de procéder à son extension.

En tenant compte de la déconnection de ces deux communes, la marge de capacité de traitement représente donc environ 2.600 équivalents-habitants, permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future (2.020 habitants). Il se dégage encore une disponibilité résiduelle de traitement de près de 600 habitants.

Station d'épuration de Gougenheim

Commune PLUi Kochersberg et hors CCKA	Zone à urbaniser / lieu dit	Surface (ha)	Densité de logements SCOT log/ha	nbre de logements attendus	nbre d'habitants attendus (=3,5 hab/log)	Population actuelle	Population avec les futures zones urbanisées
GOUGENHEIM	1AU"Cœur d'Îlot Linden"	0,9	20	18	63	546	609
WILLGOTTHEIM Woellenheim	1 AU à l'Est de la rue du Kochersberg	0,5	20	10	35	1105	
	1 AU entre la rue du Rittweg et le chemin des écoliers	1,0	20	20	70		
	1 AU le long de la rue des Prés	0,5	20	10	35		
	2 AU le long de la rue des Tilleuls	1,5	20	30	105		1350
WINTZENHEIM KOCHERSBERG	1 AU "Obere Ley"	1,1	20	22	77	384	
<i>DUNTZENHEIM</i>						635	
<i>FRIEDOLSHEIM</i>						244	
<i>KLEINGOFT</i>						149	
<i>KNOERSHEIM</i>						220	
<i>LANDERSHEIM</i>						210	
<i>RANGEN</i>						209	
<i>ROHR</i>						277	
<i>SAESSOLSHEIM</i>						564	
<i>WESTHOUSE MARMOUTIER</i>						265	
<i>ZEHNACKER</i>						250	
<i>ZEINHEIM</i>						203	
<i>MAENNOLSHEIM</i>						233	
<i>WOLSCHHEIM</i>						322	
TOTAL					385	5.816	6.201

	DBO ₅ kg/j	Débit journalier en temps sec m ³ /j
Dimensionnement de la station d'épuration	450	1820
Charge organique/hydraulique produite par la population actuelle raccordée sur la station d'épuration	320	1 608
Charge organique/ hydraulique produite par les futures zones d'urbanisation	21	46
Charge organique/hydraulique future	341	1654
Disponibilité résiduelle après urbanisation (habitants)	1.981	1.382

La station d'épuration de Gougenheim a été dimensionnée pour traiter une charge de pollution organique de 450 kg DBO₅/j, représentant près de 8.200 habitants.

La population actuelle étant d'environ 5.816 habitants, la marge de capacité de traitement théorique représente donc environ 2.400 équivalents-habitants, permettant de couvrir les besoins de l'urbanisation future des communes de Gougenheim, Willgottheim et Wintzenheim Kochersberg (385 habitants) tout en accordant une disponibilité résiduelle d'environ 2.000 habitants pour l'urbanisation future des autres communes du Périmètre assainissement du Rohrbach.

Pollution lumineuse et qualité du ciel nocturne

La préoccupation assez récente liée à la perte de qualité des ciels nocturnes sous l'effet d'un éclairage artificiel de plus en plus important (+94% depuis 1990 en France) rappelle les intérêts multiples d'une nuit noire : intérêt écologique (pour les espèces lucifuges, par exemple), intérêt financier (économies d'énergie), intérêt esthétique et scientifique (ciel étoilé, astronomie), intérêt de santé public (fatigue oculaire, dérèglement des rythmes biologiques, ...).

Il est donc important de repenser les modes d'éclairages pour à la fois améliorer le cadre de vie et maintenir une qualité du service. Il existe trois axes pour y parvenir :

- optimiser l'orientation de l'éclairage, par l'utilisation d'un abat-jour focalisant la lumière vers les zones à éclairer ;
- optimiser le rendement d'éclairage, par l'utilisation de diodes électroluminescentes plus efficaces que les lampes à incandescence.
- optimiser la période d'éclairage soit par l'installation de détecteurs de mouvements ou en choisissant une plage horaire ciblée en fonction de la fréquentation.

Exemple :

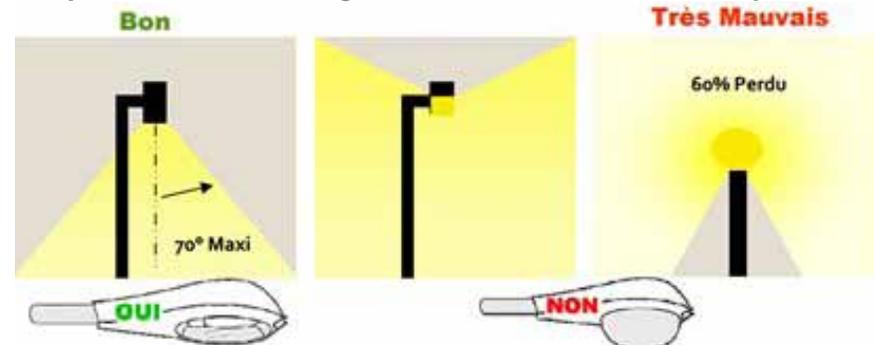
Certains chiroptères comme les espèces du genre *Plecotus*, *Myotis* et *Rhinolophus* sont lucifuges contrairement aux Noctules, Sérotines et Pipistrelles (Rydell, 1992). Les insectes (micro-lépidoptères majoritairement, source principale d'alimentation des chiroptères) attirés par les lumières s'y concentrent ce qui provoque une perte de disponibilité alimentaire pour les espèces lucifuges (espèces généralement les plus rares et les plus sensibles). Les zones éclairées

constituent des barrières pour les espèces forestières. Cette pollution lumineuse perturbe les déplacements des espèces sensibles et peut conduire à l'abandon de zones de chasse par les espèces forestières.

Aussi, tout éclairage permanent est à proscrire sur le parking, surtout s'il s'agit d'halogènes, sources puissantes et dont la nuisance sur l'entomofaune et donc sur les chiroptères lucifuges est plus accentuée. Une utilisation ponctuelle peut être tolérée, seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- minimiser les éclairages inutiles, notamment en lisière forestière,
- mise en place d'un minuteur ou d'un système de déclenchement automatique,
- éclairage au sodium à basse pression,
- orientation des réflecteurs vers le sol (Figure 2),
- l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (Fiche technique Biodiversité positive, 2008).

Adaptation de l'éclairage urbain en faveur des chiroptères.



L'application durable de cette mesure garantira le maintien des espèces forestières. Cette mesure sera également favorable à l'ensemble de la faune du secteur. En effet, la pollution lumineuse entraîne une modification du rythme circadien de la faune (entomofaune, avifaune, mammifères).

Le PADD, le zonage et le règlement n'évoquent pas cette problématique.

Parmi les OAP relevant des projets d'aménagement situés en milieu urbain ou ouvert à l'urbanisation figure une orientation qui consiste à "Adapter l'éclairage de projets urbains" qui invite à minimiser les éclairages inutiles : utiliser du matériel adapté, orienter la lumière et limiter les durées de fonctionnement.

Nuisances acoustiques

Dans la Communauté de Communes du Kochersberg, seule la RN 4 se trouve dans le champ d'application de la directive, pour le tronçon situé sur la commune d'Ittenheim.

Dans une seconde échéance, la directive prévoit d'étendre la réalisation des cartes du bruit aux infrastructures supportant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an.

Un plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les infrastructures de transport (RN4) est rendu dans l'arrêté préfectoral récemment pris et cité plus haut.

Il n'est pas prévu des zonages à urbaniser pouvant permettre la création de nouveaux bâtiments le long de la RN4, ce qui exclue de fait toute problématique de conformité aux normes d'isolation phonique.

Qualité de l'air

Le PLUi du Kochersberg prend bien en compte le SRCAE et La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE).

Prise en compte de la loi LAURE

Objectif de la loi LAURE pouvant concerner un PLUi	Réponse du PLUi			Prise en compte
	PADD	OAP	Règlement	
Réduire le trafic automobile,	<p>Orientation 1 : faciliter le recours aux transports collectifs et au covoiturage</p> <p>Renforcer l'offre en matière de transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place les conditions du développement d'une offre en transports collectifs à haut niveau de services, en site propre, sur la RD41 en utilisant notamment les emprises de l'ancien tramway qui reliait Strasbourg à Truchtersheim. 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. Permettre, à terme, d'organiser une desserte en transports collectifs sur l'axe de la RD61, entre Berstett et Vendenheim, 	Sans effet	Sans effet	Pris en compte

Objectif de la loi LAURE pouvant concerner un PLUi	Réponse du PLUi			Prise en compte
	PADD	OAP	Règlement	
favoriser les transports en communs (TC) et autres moyens de déplacements économes en énergie et moins polluants dont les bicyclettes,	<p>Orientation 2 : développer les déplacements doux comme alternative à l'automobile.</p> <p>Mettre en place les conditions qui permettront la réalisation, à terme, du "schéma des itinéraires cyclables" intercommunal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Faciliter l'accès du territoire en mode doux depuis l'Eurométropole et créer des pistes cyclables sécurisées permettant de relier le Kochersberg à Strasbourg, en particulier entre Berstett et Vendenheim, entre Stutzheim Offenheim et Mundolsheim. 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 	Sans effet	Sans effet	Pris en compte

Objectif de la loi LAURE pouvant concerner un PLUi	Réponse du PLUi			Prise en compte
	PADD	OAP	Règlement	
Organiser le stationnement notamment en dehors des centres des villes,	<p>Orientation 3 : inciter à la découverte du territoire par les déplacements doux.</p> <p>Encourager la création de cheminements piétons et cyclables hors agglomération, en évitant les discontinuités, pour permettre la promenade, la découverte de</p> <ul style="list-style-type: none"> l'environnement autour des communes. Développer le maillage de sentiers piétonniers de "promenades-découverte" autour des bourgs et villages du territoire. 	Sans effet	Sans effet	Pris en compte
encourager les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport moins polluant de leur personnel par utilisation des TC et du co-voiturage.				

Le PLUi n'a pas incidences notables prévisibles sur la qualité de l'air.

X.4 - 6 *Analyse des incidences notables et prévisibles sur la nappe d'eau*

Rappel du diagnostic

Le sous-sol du territoire du PLUi Kochersberg-Ackerland correspond pour l'essentiel à la masse d'eau souterraine captive : le champ de fracture de Saverne (N° FRCG027).

Cette masse d'eau est de type "Socle". D'une surface moyenne (1.300 km²), elle est captée par près de 120 captages sur le district Rhin auquel elle est rattachée. Elle comporte des lambeaux très aquifères de grès du Trias et de calcaires sur une zone.

Une infime partie du territoire (Commune de Dingsheim et une partie des communes de Griesheim/Souffel, Stutzheim-Offenheim et Pfulgriesheim) est concernée par la nappe pliocène d'Alsace.

Incidences du PLUi et notamment des zones à urbaniser

Incidences quantitatives

Dans la mesure du possible, les techniques alternatives au tout tuyau seront privilégiées pour gérer les eaux pluviales des zones néo-urbaines. L'infiltration sera donc privilégiée suivant les résultats géotechniques de faisabilité. L'infiltration est un mode de gestion douce. Si ce mode peut être retenu, alors le projet d'extension ne contribuera pas à la rupture d'alimentation des nappes d'eaux souterraines.

A défaut d'une possibilité d'infiltration, il faudra privilégier un rejet dans un cours d'eau ou milieu superficiel et non pas dans un réseau d'assainissement.

Incidences quantitatives

Le développement d'activités humaines, la réalisation de voiries, sont sources de pollutions accidentelles telles que le renversement d'un camion-citerne contenant des produits toxiques ou autres polluants. La fréquence de ce type de pollution est souvent très faible mais il est difficile de l'évaluer, elle est en relation par exemple avec la circulation journalière de véhicules et la présence de situations accidentogènes.

Des ouvrages de rétentions seront mis en place pour permettre le traitement de la pollution carbonée et hydrocarbure.

Les réseaux d'assainissement devront être obligatoirement être séparatif et étanches.

X.4 - 7 *Analyse des incidences notables prévisibles sur l'énergie et le climat*

Le PLUi du Kochersberg n'a pas incidence négative notable prévisible sur l'énergie et le climat. Il contribuera à sa mesure aux efforts de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment au travers de son travail sur les transports et sur la maîtrise de l'étalement urbain.

Rappelons que ce nouveau PLUi a retenu un objectif maximal de consommation foncière, hors enveloppe urbaine, à hauteur de 70 ha pour répondre aux besoins en matière de logement. Cet objectif répond à des ambitions démographiques qui restent fortes, autour de 1%/an, pour atteindre une augmentation de population estimée à 5.000 habitants à l'horizon 2035.

Cet objectif quantitatif de réduction de consommation foncière atteint a permis de réduire à 68ha ce qui est à comparer avec les 160 ha environ de surfaces précédemment inscrites dans les anciens documents d'urbanisme communaux.

Ce chapitre a pour ambition de déterminer la quantité de CO₂ émis par les déplacements des futurs habitants.

Les déplacements

D'après l'INSEE, sur le territoire de la CCKA en 2016, 36% des ménages possèdent une voiture et 59,3% en possède 2. Ceci s'explique par la faiblesse actuelle des transports en commun et le nombre important d'actifs quittant les communes du Kochersberg et de l'Ackerland pour exercer leur activité professionnelle vers Strasbourg notamment.

En valeurs réelles, **3.572 ménages possèdent une voiture et 5.885 ménages en possèdent 2**, soit un nombre **total de 15.342 voitures**.

L'analyse de l'évolution de la structure des ménages des communes du PLUi permet de mettre en évidence une diminution du nombre de personnes par ménage. En effet, ce chiffre est passé de plus de 3 à moins de 2.5 personnes par ménage entre 1968 et 2016. En 2016, l'INSEE recense 9.898 ménages dans la CCKA.

Le kilométrage parcouru en moyenne annuelle par le parc automobile est d'environ **15.000 km/an** lié à la proximité de Strasbourg mais également de Saverne ou de Haguenau.

A raison d'une consommation moyenne de carburant de **6,5 L/100 km**, ces déplacements nécessitent de brûler environ **975 litres/an/voiture** soit pour l'ensemble du parc auto de la Communauté de Communes du Kochersberg :

- **14.958.450 litres/an.** (soit 15.000 m³ de carburant).

A raison de 2,3 kg de CO₂ par litre de carburant (indépendant du choix entre gazoil et essence), les émissions de dioxydes de carbone liées à ce trafic sont de **34.404 T / an**.

Le PLUi ne peut modifier cette situation actuelle. Ces évolutions de mobilités ne peuvent être envisagées que par les usagers suivant la technologie et le coût des carburants.

L'augmentation de la population serait de 20% étalée sur 15 ans minimum (apport de 5.000 hab sur 24.793 habitants actuel), soit environ 2.000 ménages supplémentaires. En se basant sur le même ratio qu'en situation actuelle, on obtiendrait :

- 720 ménages supplémentaires qui auraient 1 voiture,
- 1.186 ménages qui auraient 2 voitures,
- ... soit **un total de 3.092 voitures supplémentaires dans le Kochersberg d'ici 2035.**

À long terme, on peut aisément parier sur une drastique baisse de la consommation en carburant du fait de l'augmentation incessante des prix à la pompe mais également du fait de la multiplication des véhicules hybrides ou électrique.

Sur ce constat, on peut aisément admettre que les consommations de véhicules diminueront passant de **6,5 L/100 à environ 4,5 l/100.**

À l'échelle du Kochersberg, il y aurait donc 2.087.100 litres/ an de carburant consommés de manière supplémentaire par rapport à la situation actuelle.

Sur ces ratios, les émissions de CO₂ pourraient atteindre environ 38.244T/ an (apport de 3.840 T en plus par rapport aux 34.404 T actuels). On justifie cette faible évolution de la pollution carbonée par les motifs suivants :

- Diminution annuelle du nombre de kilomètres parcourus de 15.000 à 12.000 km/an/voiture en raison du télétravail et de l'augmentation

des taxes sur les carburants dissuadant les usagers de prendre la route,

- Diminution de la consommation moyenne en carburants de 6L/100 à 4,5 L/100 km en raison de l'évolution technologique des moteurs et de l'augmentation du parc de véhicules électriques avec leur autonomie augmentée.

Le stockage du carbone

Le stockage du carbone s'effectue principalement dans les surface boisées (forêts, bois, vergers), mais également les surfaces prairiales. Les ratios sont les suivants issus des bases de données :

- **3 T/an/Ha de forêt¹,**
- **1 T/an/ ha de prairie².**

Nous déterminons les capacités de stockage du carbone à travers les différentes espaces boisés et prairiaux recensés à l'état initial (phase diagnostic du PLUi).

On recense les surfaces suivantes :

- **559 ha de bois et ripisylve et vergers,**
- **708 ha de prairie (pâturée, de fauche, ressemées).**

1 Source : https://www.cnrs.fr/cw/dossiers/dosbiodiv/index.php?pid=decouv_chapC_p7_d1&zoom_id=zoom_d1_7&savoir_id=savoir_d1_z7_1.

2 source : <http://idele.fr/presse/publication/idelesolr/recommends/le-stockage-du-carbone-par-les-prairies.html>.

Les bois de la CCKA peuvent absorber 1.677 T/an et les surfaces enherbées peuvent absorber 708 T/an/ha de stockage de carbone, soit un total cumulé de 2.385 T/an.

A ces surfaces existantes, il conviendra de rajouter les trames vertes proposées dans le plan paysager du PLUi, à savoir :

- **10,25 km d'arbres d'alignements** (en bordure de route),
- **23,55 km de corridors secs** (reconstitution de haies).

Soit une surface équivalente de 6 ha environ de bois supplémentaire, correspondant à 20 T de capacité de stockage du CO₂ supplémentaire.

Au final, on obtiendrait **une capacité de stockage de 2.405 T/an de carbone.**

Ainsi, sur ces principes, l'absorption annuelle de CO₂ par les bois et prairies ne couvrent que partiellement les émissions produites par les habitants actuels et ceux à venir.

Le PLUi préserve les bois et les zones prairiales par un zonage approprié.

Efficacité énergétique / énergie renouvelable

Dans la thématique des transports et déplacements, l'orientation n°1 fixe pour objectif de faciliter le recours aux transports collectifs et au covoiturage :

1. Renforcer l'offre en matière de transport en commun ;
2. Implanter des équipements destinés au stationnement des véhicules (parking relais, aires de covoiturages, pôle d'échange multimodal) afin de réduire le trafic sur les grands axes routiers vers l'Eurométropole ;
3. Permettre à terme le contournement de Furdenheim et d'Ittenheim.

L'orientation n°2 fixe pour objectif de développer les déplacements doux comme alternative à l'automobile :

- 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 piste cyclable en liaison avec le bourg-centre, et entre les communes membres d'un même RPI ;
- Encourager les modes des de déplacements doux sur le territoire par un réseau viaire cohérent destiné à améliorer les circulations douces dans et entre les différentes localités.

Rappelons également les orientations de la thématique précédente concernant le transport et les déplacements.

X.4 - 8 *Analyse des incidences notables prévisibles liées aux risques anthropiques*

Dans son orientation 4 "prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger les personnes et les biens" le PADD prévoit de :

- Tenir compte des nuisances liées au Contournement Ouest de Strasbourg dans les choix de développement des communes.

Risque anthropique majeur recensé dans le PPR

Le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg est exempt des catégories de risques suivantes :

- Pas de PPRT.
- Pas d'installation classée SEVESO.

Toutes les communes couvertes par le projet de PLUi sont traversées par des voies routières sur lesquelles le transport de matières dangereuses est autorisé. Elles sont par conséquent soumises au risque consécutif à un accident qui pourrait survenir lors du transport de tels produits.

Les communes de Berstett, Dingsheim, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Kienheim, Pfettisheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim et Truchtersheim sont en outre traversées par des canalisations de transport de gaz et/ ou d'hydrocarbures.

Risques industriels

La Communauté de Communes du Kochersberg compte des ICPE non SEVESO. Cependant il apparaît que les informations disponibles ne sont pas à jour et trop incomplètes pour permettre une bonne prise en compte. Le risque industriel reste donc "non évalué".

Certaines communes du PLUi possèdent des établissements soumis au régime des installations classées, listées dans le tableau indiqué en page 378 du rapport de présentation. L'ensemble des installations est classé NON SEVESO. Il s'agit essentiellement d'installations spécialisées dans l'élevage (porc et volaille).

Sites et sols pollués (BASOL)

La prise en compte des sols pollués inventoriés repose sur la Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg, aucun site pollué n'est présent.

Inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS)

La base de données BASIAS, qui recense les activités susceptibles de polluer les sols, les eaux superficielles et les eaux souterraines, inventorie 77 sites sur les communes du PLUi du Kochersberg dont 18 sont encore en activité et 16 ont leur activité terminée.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels ;
- abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Le tableau des 77 sites est mentionné dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation.

Quoiqu'il en soit, le PLUi exclu de toute zone AU et de tout emplacement réservé.

X.4 - 9 *Analyse des incidences notables prévisibles liées aux risques naturels*

Risque d'inondation

Dans son orientation 4 "prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger les personnes et les biens" le PADD prévoit de :

Prendre en compte les risques d'inondation liés à la Souffel en interdisant toute construction dans les secteurs concernés.

Risques de coulées d'eaux boueuses

Dans son orientation 4 "prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger les personnes et les biens" le PADD prévoit de :

- 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.

Les risques liés aux coulées d'eaux boueuses sont évalués à partir de la définition des zones à risque de coulées d'eaux boueuses dans le Bas-Rhin qui se base d'une part sur l'historique des phénomènes rencontrés et d'autre part sur la connaissance de la sensibilité des sols à l'érosion dans le département. Cette connaissance est fournie par une étude régionale dirigée par l'État et les Conseils Généraux et confiée à l'ARAA.

Ces indications ne permettent pas de localiser les zones à risque.

La prise en compte de ce risque ne peut donc pas être évalué pour les communes citées, à savoir :

Berstett, Dingsheim, Durningen, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim et Willgottheim font partie des zones à risque de coulées d'eau boueuse "Cb1" définies dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Bas-Rhin révisé.

Les communes de **Quatzenheim et Furdenheim** font partie des zones à risque **Cb2** qui comptent :

- au moins un bassin versant sensible à l'érosion des sols directement en amont d'une zone urbaine ou
- au moins un bassin versant alimentant un cours d'eau traversant une zone urbanisée.

La commune de **Fessenheim-le-Bas** appartient quant à elle à la zone **Cb4** qui compte les communes ayant connu au moins un événement reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle au titre des "inondations et coulées d'eau boueuse" mais dont la nature exacte est inconnue.

L'effet amplificateur du PLUi sur ces risques n'est pas évaluable.

Retrait-gonflement des sols argileux

Une grande majorité du territoire est couvert par un risque de retrait-gonflement d'argile de niveau "MOYEN".

Deux communes ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à ce titre : Schnersheim et Truchtersheim.

À Neugartheim-Ittlenheim, il est recensé une zone d'aléa FORT. Le PLUi a classé ce secteur en zone "N".

Les autres zones AU sont pratiquement toutes situées sur des zones d'aléas Moyen.

Glissement / Mouvement de terrain

D'après le DDRM, les communes de **Kienheim, Rohr et Schnersheim** sont soumises au risque de glissement de terrain.

La consultation du SIG du BRGM a permis de lister les communes sujettes aux mouvements de terrain, classé dans le tableau suivant :

La consultation du SIG du BRGM a permis de lister les communes sujettes aux mouvements de terrain, classé dans le tableau ci-contre :

ID MVT	TYPE MVT	FIABILITE	DATE DEBUT	COMMUNE	LIEU-DIT
66700523	Coulée	Fort	01/05/1998	BERSTETT	-
66700633	Coulée	Fort	11/06/1988	DURNINGEN	-
66700349	Glissement	Fort	Inconnue	DURNINGEN	limite du ban communal avec Rohr
66700522	Coulée	Fort	01/05/1998	DURNINGEN	-
66700655	Coulée	Fort	17/06/1997	GOUGENHEIM	-
66700274	Coulée	Fort	01/05/1998	GOUGENHEIM	Muehleck, sur la route de Strasbourg
66700663	Coulée	Fort	06/06/2002	GOUGENHEIM	-
66700578	Coulée	Fort	09/06/1996	GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL	r de la Souffel et r du Gal Leclerc
66700084	Coulée	Moyen	01/03/2002	HURTIGHEIM	Klienfeld auf's Bruch
66700524	Coulée	Fort	01/05/1998	KIENHEIM	-
66700634	Coulée	Fort	11/06/1988	KIENHEIM	-
66700092	Glissement	Fort	01/01/1986	KIENHEIM	Lotissement H ³ neberg
66700098	Coulée	Moyen	10/06/1993	KUTTOLSHEIM	Thal
66700100	Coulée	Moyen	10/06/1993	KUTTOLSHEIM	Buehl
66700099	Coulée	Moyen	10/06/1993	KUTTOLSHEIM	hubhof
66700097	Coulée	Moyen	10/06/1993	KUTTOLSHEIM	Wangenberg
66700604	Coulée	Fort	12/06/2003	KUTTOLSHEIM	-
66700131	Coulée	Moyen	01/05/2001	NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	-
66700527	Coulée	Fort	01/05/1998	NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	-

ID MVT	TYPE MVT	FIABILITE	DATE DEBUT	COMMUNE	LIEU-DIT
66700133	Coulée	Moyen	01/05/2001	NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	-
66700134	Coulée	Moyen	01/05/2001	NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	-
66700587	Coulée	Fort	11/05/2002	NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	-
66700132	Coulée	Moyen	01/05/2001	NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	-
66700159	Coulée	Fort	01/07/1987	PFULGRIESHEIM	rue Principale
66700657	Coulée	Fort	09/06/1996	PFULGRIESHEIM	-
66700157	Coulée	Fort	13/06/1997	PFULGRIESHEIM	rue de Truchtersheim
66700158	Coulée	Fort	01/07/1987	PFULGRIESHEIM	rue de la Vallée
66700163	Erosion de berges	Moyen	Inconnue	QUATZENHEIM	le long de la Souffel
66700588	Coulée	Fort	06/06/2002	ROHR	-
66700347	Glissement	Fort	Inconnue	ROHR	D 25 en direction de Duntzenheim
66700348	Glissement	Fort	Inconnue	ROHR	centre du village
66700203	Coulée	Fort	12/06/2003	SCHNERSHEIM	Avenheim
66700564	Coulée	Fort	17/06/1997	SCHNERSHEIM	-
66700202	Coulée	Fort	12/06/2003	SCHNERSHEIM	Avenheim
66700201	Glissement	Fort	01/01/1990	SCHNERSHEIM	Avenheim
66700576	Coulée	Fort	16/05/1985	TRUCHTERSHEIM	-
66700562	Coulée	Fort	17/06/1997	TRUCHTERSHEIM	-

Affaissement ou effondrement de cavités souterraines

Le risque lié à la présence de cavités est pris en compte à partir de la base de données du BRGM : Les communes de Kienheim, Willgottheim et Wintzenheim-Kochersberg et Griesheim sur Souffel sont concernées par le risque d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines non minières.

Type de cavité	identifiant	Commune	Réponse du PLUi	Prise en compte
Abri d'infanterie	ALSAW1001986	Griesheim	Aa	Prise en compte
casemate	ALSAW1000983	Griesheim	N	Prise en compte
Abri infanterie	ALSAW1001984	Griesheim	Ab	Prise en compte
Carrière gypse	ALSAW1000070	Kienheim	N	Prise en compte
Carrière souterraine	ALSAW1000071	Kuttolsheim	Aa	Prise en compte
Carrière souterraine	ALSAW1000060	Willgottheim	UE	Prise en compte
Carrière gypse	ALSAW1000510	Willgottheim	N	Prise en compte
Carrière souterraine	ALSAW1000059	Willgottheim	UE	Prise en compte
Carrière souterraine	ALSAW1000076	Wintzenheim-Kochersberg	N	Prise en compte
Carrière gypse	ALSAW1000524	Wintzenheim-Kochersberg	N	Prise en compte

X.4 - 10 *Analyse des incidences notables prévisibles du GCO-COS*

Le Grand Contournement Ouest (GCO) ou Contournement Ouest de Strasbourg (COS) est une grande infrastructure routière en projet situé sur les communes à l'Est du PLUi du Kochersberg.

Les communes traversées par cet ouvrage (12 km sur les communes de Berstett, Dingsheim, Griesheim sur Souffel, Hurtigheim, Ittenheim, Pfestihseim, Pfulgriesheim, et Stutzheim-Offenheim) sont également concernées par une procédure d'aménagement foncier (inclusion ou exclusion d'emprise) visant à réduire les effets de coupures de l'ouvrage sur les exploitations agricoles mais également sur les continuités écologiques.

Le zonage du PLUi prévoit un classement en zone Aa pour les secteurs agricoles et N pour les ripisylves franchies.

Les incidences et mesures compensatoires de cet ouvrage seront précisées dans les études d'impact accompagnant les procédures d'aménagement foncier lancées.

Voilà pourquoi cette présente évaluation environnementale ne peut se substituer à ces études d'impact qui sont poussées dans les expertises naturalistes et très clairement cadrées.

En effet, dans les périmètres d'aménagement foncier, le parcellaire sera redessiné, la propriété sera redistribuée et les exploitants auront leur terres regroupées dans la mesure du possible.

A ce stade de la rédaction de l'évaluation environnementale, ces études ne sont pas encore connues et que par conséquent il est difficile de transposer une incidence d'un ouvrage linéaire dans un PLUi.

X. 5 Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Ce chapitre explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

Ces justifications sont précisées dans le cahier qui regroupe les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

Les dispositions des présentes OAP doivent avant tout permettre un dialogue constructif, entre les collectivités et les aménageurs ou constructeur, afin de permettre d'améliorer le cadre de vie collectif du territoire

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise

d'œuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'œuvre, opérateurs immobiliers, riverains, etc.) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue constructif et efficace.

Nous renvoyons donc le lecteur à ce cahier des OAP pour connaître les raisons qui justifient les choix opérés pour chaque zone à urbaniser notamment.

X. 6 Mesures d'évitement, réduction et compensation

X.6 - 1 Préambule sur la Séquence Éviter, réduire, compenser

Le ministère de l'Écologie a publié sa doctrine relative à la séquence "éviter, réduire et compenser" les impacts sur le milieu naturel. Les projets doivent en premier lieu s'attacher à éviter les impacts sur l'environnement, puis, à défaut, à les minimiser et, en dernier lieu en cas de besoin, à compenser les impacts résiduels. **Ainsi, on distinguera :**

- **Mesure d'évitement** (= de suppression) : choix d'un parti d'aménagement ou choix technologique supprimant les effets à la source : elles sont généralement mises en œuvre ou intégrées dans la conception du projet.
- **Mesure de réduction** : visent à atténuer les impacts négatifs du projet sur le lieu et au moment où ils se développent. Ces mesures peuvent être mises en œuvre dès lors qu'un impact négatif ou dommageable ne peut être supprimé totalement lors de la conception du projet.
- **Mesure de compensation** : visent à compenser les impacts résiduels dans un objectif "pas de perte écologique". Les mesures de compensation ne sont utilisées qu'en dernier recours, s'il subsiste après évitement et réduction des effets.
- **Mesure d'accompagnement** : action complémentaire.

X.6 - 2 Mesures d'évitement et de réduction

Dans un premier temps le choix des zones d'extensions par commune s'appuie sur une grille d'analyse multicritère, s'appuyant tant sur le diagnostic urbain, paysager, technique, que sur les enjeux environnementaux généraux mis en évidence dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Extrait d'un tableau d'analyse de scénarii alternatifs

Identification du secteur	Faisabilité technique	Pertinence urbanistique	Enjeux environnementaux	Avis BE environnement	Décision
Secteur rue de l'Eglise	Réseaux au droit de la zone	Secteur localisé à proximité du cœur de village	Impact faible : présence de jardins avec quelques fruitiers	Classement en zone 1AU avec protection des arbres fruitiers	Classement en 1AU avec OAP sur la protection des vergers
Secteur rue des Noyers	Réseaux au droit de la zone	Secteur périurbain constituant un étalement de la tâche urbaine	Impact fort : présence d'un cours d'eau à proximité avec ripisylve et consommation d'espaces cultivés	Privilégier un reclassement en zone agricole et protection de la ripisylve	Classement en Aa avec trame L.151-23 sur ripisylve

Sur cette base, l'avant-projet de zonage "élargi", constitué de scénarii alternatifs, est élaboré puis soumis à des études environnementales plus spécifiques. Il s'agit principalement de faire réaliser des études complémentaires en phase projet sur les espèces protégées et les zones humides n'ayant pas été suffisamment déterminées dans le diagnostic du PLUi.

Des études complémentaires sont proposées :

- pour les projets dont l'impact sur une espèce protégée ne peut être exclu d'emblée (présence d'arbustes, de vergers de prairies),
- pour les projets dont l'impact sur une zone humide ne peut être exclu d'emblée.

Prise en compte des espèces protégées lors des abattages et défrichement notamment des vergers et des haies. Pour rappel, l'arrêté préfectoral du 15 mars 2000 relatif au broyage des haies et des végétaux ligneux interdit tous travaux (destruction, entretien) sur les haies du 15 mars au 31 juillet inclus et ce sur l'ensemble du département du Bas-Rhin.

Afin de supprimer tout risque de destruction d'individu non mobile d'oiseau protégé (œuf, oisillon non volant), même communes, cette contrainte de date est à appliquer à l'ensemble des travaux portant sur la végétation arbustive ou arborescente.

Autrement dit, ces travaux seront effectués entre le 1^{er} août et le 14 mars. Pour le cas particulier d'éventuels arbres à cavités susceptibles d'abriter des oiseaux cavernicoles ou des chiroptères, les abattages ne pourront être réalisés que durant la période sans risque allant du 1^{er} septembre au 31 octobre.

A l'appui des résultats de ces études, le bureau d'études en environnement émettra un avis technique sur lequel l'équipe projet pourra s'appuyer pour prendre une position définitive sur chaque scénario et mettre en œuvre les mesures adaptées pour éviter ou réduire les impacts sur l'environnement.

Le projet de zonage a été élaboré sur cette base et mis à part la zone 1AU correspondant à la tranche 2 du lotissement "Les Seigneurs" qui a été maintenue malgré des enjeux environnementaux car le permis d'aménager était accordé, ailleurs ce sont généralement des zones à faible impact qui ont été retenues.

X.6 - 3 *Orientation des études complémentaires*

Comme précisé précédemment les études d'état initial mené dans le cadre d'un PLUi ne permettent pas de statuer au cas par cas sur l'absence ou non d'impact sur des éléments discrets du patrimoine naturel, comme les espèces protégés par exemple. Dans ce cas des études complémentaire peuvent être nécessaires en phase projet pour les zone sur lesquels tout risque d'impact ne peut être exclus d'emblée.

Ces études complémentaires devraient suivre l'organisation suivante répartis par thématique :

Espèces protégées

Elles sont principalement dans les zones de vergers, de prés-vergers, de friche arbustive. Les protocoles d'investigations naturalistes sont répartis suivantes les types d'habitats dominants de la parcelle d'accueil du projet d'urbanisation.

Zone humide

L'analyse de la majorité des zones à urbaniser insérées en zones à dominantes humides (ZDH) ont été vérifiées in situ par le rédacteur de cette présente évaluation environnementale.

Rappelons qu'il a été confirmé la présence d'une zone humide à Willgottheim, sur la zone 1AU pour une surface de 0,41 ha correspondant à une friche humide.

Pour les autres secteurs insérés en ZDH et pour lesquelles le rédacteur n'a pas pu accéder en raison du respect de la propriété privée, il conviendra de réaliser une étude "zone humide" suivant le protocole détaillé dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre.

De plus, la note technique ministérielle du 26 juin 2017 précise essentiellement la notion de végétation présente, suite à l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 qui considère les critères sols et végétation comme cumulatifs pour caractériser une zone humide.

Dans ces conditions, il faut combiner selon plusieurs cas de figures :

- Cas végétation spontanée = nécessité des deux critères végétation + pédologique pour qualifier la zone d'humide
- Cas végétation anthropisée = le seul critère pédologique suffit à qualifier la zone d'humide
- Cas sans végétation (marais salant, vasière ...) = le seul critère pédologique suffit à qualifier la zone d'humide

A la lecture de la note technique, une végétation non spontanée correspond à des terrains labourés, plantés, cultivés, coupés ou encore amendés soit une prairie temporaire ou permanente exploitée, amendée ou semée. Par conséquent, en présence d'une végétation "non spontanée" est caractérisée par le seul critère pédologique, selon les critères et méthodes réglementaires mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008.

En résumé :

Lorsque le terrain présente une végétation perturbée (= non spontanée) ou pas de végétation du tout, il faut réaliser des sondages pédologiques. Si les résultats de cette étude indique un sol de type hydromorphe, alors le terrain est considéré comme une zone humide.

Lorsque le terrain présente une végétation non perturbée (= spontanée, soit de la prairie naturelle, friche abandonné, ...), il faut cumuler les 2 critères. Si l'un des 2 n'est pas indicateurs de zone humide, alors le terrain n'est pas considéré comme zone humide.

X.6 - 4 *Mesures de compensation*

Ces mesures peuvent consister en la compensation d'une partie des impacts portés aux habitats naturels et semi-naturels.

Le projet devrait assurer la compensation de l'urbanisation d'une partie des habitats naturels ou semi-naturels présentés dans le chapitre consacré au diagnostic de l'état initial des zones susceptibles d'être modifiées.

On l'a vu, si les zones à urbaniser consommeront principalement des zones cultivées, des surfaces de prés-vergers seront aussi impactés par les futurs projets d'extension de l'urbanisme de chaque commune (Sauf Handschuheim).

La compensation des zones prairiales devrait passer par l'implication de la Communauté de Communes du Kochersberg dans un programme d'acquisition des dernières prairies naturelles du territoire afin de les confier à un gestionnaire spécialisé en écologie de la conservation (Conservatoire des Sites Alsaciens), à hauteur d'au moins la surface impactée par le cumul des zones à urbaniser.

La compensation des vergers peut s'entendre par la plantation d'arbres mais devrait aussi reconstituer une surface prairiale attenante. Attention aux plantations en zones sensibles (prairies d'intérêt écologique, par exemple).

La compensation des impacts portés aux habitats biologiques doit être un projet d'ensemble de la Communauté de Communes du Kochersberg et se montrer cohérent par rapport aux enjeux, aux opportunités et aux besoins de connectivité (TVB).

Elle ne doit pas être portée au coup par coup pour chaque zone ouverte à l'urbanisation.

X. 7 Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan

Ce chapitre définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

X.7 - 1 Obligation réglementaire

Au titre du décret n°2005-608 du 27 mai 2005, le document évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

X.7 - 2 Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;
- la facilité à être mesurés ;
- l'adaptation aux spécificités du territoire.

X.7 - 3 Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif ;
- être clair et facile à interpréter ;
- être précis (grandeur précise et vérifiable) ;
- être fiable (possibilité de comparaisons) ;
- être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).

X.7 - 4 Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Vis-à-vis des cibles choisies (incidences du PLU I et mesures prises ou à prendre), nous proposons de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : "les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent sa qualité et la quantité des ressources naturelles" (**État**). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles.

X.7 - 5 Paramètres de suivi sur la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland

Paramètres de suivi du PLUi

Gestion de l'espace	Paramètres	Source des données
Gestion de l'espace	Nombre de permis de construire délivrés et superficie concernée	Collectivités Photo-interprétation
	Répartition des logements produits entre individuels, intermédiaires et collectifs	Collectivités
	Taux d'occupation des zones d'activités	Collectivités
Gestion des ressources naturelles	Occupation des sols (bois, prairie, culture, marais, verger)	Photo interprétation et cartographie d'habitats (terrain)
	Évolution des espèces d'intérêt communautaire	Docob Natura 2000
	Fonctionnalité de la TVB (noyaux et corridors)	
	Qualité des eaux de surfaces et souterraines	AERM – collectivité
Énergies renouvelables	Nombre de déclarations préalables pour l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et production concerné	Collectivités
Risques et nuisances	Nombre d'habitations touchées en cas de catastrophes naturelles	Préfecture et collectivités
	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	