

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Habsheim



1.b Rapport de présentation

- 2^{ème} partie : Objectifs d'aménagement et dispositions du P.L.U.
- 3^{ème} partie : Incidences et mesures compensatoires

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du **15 FÉVRIER 2018**

Le Maire



Février 2018

Sommaire

2^{EME} PARTIE: OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.	3
A. DIAGNOSTIC RESUMÉ, BESOINS RECENSÉS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	5
1 DIAGNOSTIC RESUME ET BESOINS RECENSES	5
2 PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET EVALUATION DES BESOINS	11
B. BILAN DE RÉALISATION DES P.O.S., ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET ÉVALUATION DU POTENTIEL RÉSIDUEL	13
1 BILAN DE REALISATION DES P.O.S.	13
2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	19
3 EVALUATION DU POTENTIEL RESIDUEL	23
4 POTENTIEL DE DENSIFICATION	25
C. EXPOSE DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU P.L.U.	52
1. CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D.	52
2. CHOIX EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	72
3 LES DISPOSITIONS DU P.L.U.	75
3^{EME} PARTIE: INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES	121
1 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES	123
2 EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U.	132
3 MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	154
4 LE DISPOSITIF DE SUIVI	157

NB : L'analyse de la situation existante se trouve dans le document **1.a Rapport de présentation – 1^{ère} partie – Analyse de la situation existante**

Les modifications consécutives à l'enquête publique et à la consultation des personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté sont surlignées comme montré sur l'exemple ci-dessous.

Cet objectif est de réaliser au moins **84** logements dont **25** logements locatifs sociaux.

2^{ème} partie:

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

A. DIAGNOSTIC RÉSUMÉ, BESOINS RECENSÉS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

1 Diagnostic résumé et besoins recensés

L'essentiel concernant les ressources physiques

- ▶ La présence de terres agricoles dans les collines du Tannenwald-Zuhrenwald, au Sud de l'agglomération et à l'est de l'autoroute A35 ;
- ▶ La présence d'une zone graviérable
- ▶ L'accès à une ressource en eau potable abondante mais inexploitable du fait de la forte concentration de pesticides ;
- ▶ Réseau hydrographique constitué par le Muhlbach.

Les enjeux concernant les ressources physiques :

- ▶ Préserver le territoire communal contre toute nouvelle occupation et utilisation des sols de nature à porter atteinte aux sols et à la qualité de l'air, des eaux souterraines et superficielles ;

L'essentiel concernant les ressources biologiques

- ▶▶ Un espace urbain comportant des éléments de biodiversité (jardins, étang, plantations d'alignement, ...)
- ▶▶ La forêt domaniale de la Hardt, espace naturel proche de l'agglomération, bénéficiant d'une forte protection ;
- ▶▶ Existence de zones humides remarquables (Muhlbach et zone graviérable);
- ▶▶ Des espaces agricoles voués aux cultures saisonnières et pauvres en biodiversité ;
- ▶▶ Des espaces collinaires d'une grande richesse biologique (vergers et bocages herbeux) et agronomique ;

Les enjeux concernant la biodiversité :

- ▶▶ La conservation du capital économique, biologique et agronomique que constituent les terres agricoles tout en fixant des limites nettes à l'agglomération ;
- ▶▶ La protection stricte du noyau de biodiversité des milieux collinaires par le biais d'un classement en zone N et la pérennisation des éléments naturels structurants (vergers, haies, bosquets, vignes, prés, chemins creux) par le biais de l'application de l'article L.151-19-du Code de l'Urbanisme ;
- ▶▶ La préservation du noyau de biodiversité que constitue la forêt de la Hardt ;
- ▶▶ Veiller à ce que toute opération future d'aménagement intègre des dispositions contribuant à la préservation de la biodiversité locale ;
- ▶▶ Etoffer la trame des espaces verts publics.

Au-delà du P.L.U.

- ▶▶ Poursuivre la mise en œuvre des actions prévues par le GERPLAN ;
- ▶▶ Assurer une gouvernance de la gestion des espaces collinaires prenant en considération les intérêts de tous les acteurs locaux (exploitants, arboriculteurs, promeneurs, ...)
- ▶▶ Favoriser la mise en œuvre d'une gestion des espaces publics communaux sans pesticide et sensibiliser dans ce domaine les administrés ;
- ▶▶ Développer les sentiers de découverte associés à la mise en valeur du patrimoine paysager et naturel ;
- ▶▶ Encourager le développement d'une agriculture périurbaine et écologiquement intensive, en lien avec la mise en place de circuits courts.
- ▶▶ Assurer la sauvegarde des zones humides remarquables.

L'essentiel concernant les contraintes

- ▶▶ Un territoire communal affecté par une large gamme de contraintes réglementaires et de risques naturels ;
- ▶▶ Les contraintes les plus fortes concernent le passage de l'A 35 et de la voie ferrée Mulhouse-Bâle ;
- ▶▶ Un risque d'inondation par débordement qui concerne le Muhlbach et le Weiherbachgraben ;
- ▶▶ Présence d'une exploitation agricole relevant du régime des classées pour la protection de l'environnement dans la zone urbaine ;
- ▶▶ Le SIVOM de la Région Mulhousienne compétent dans le domaine de la gestion des déchets et de l'incinération ;
- ▶▶ Choix de l'incinération pour l'élimination des déchets ;
- ▶▶ Collecte sélective des déchets basée sur un large dispositif de Points Tri et Déchet Tri permettant une réduction des volumes destinés à l'incinération ;
- ▶▶ Agglomération raccordée à la station d'épuration intercommunale de Sausheim, unité mise aux normes en 2003.

Les enjeux concernant les contraintes :

- ▶▶ Mettre en œuvre des dispositifs antibruit pour l'urbanisation à vocation d'habitat aux abords de l'A 35 et de la voie ferrée ;
- ▶▶ Conserver la mémoire des sites pollués ;
- ▶▶ Ne pas édicter de règles allant à l'encontre de l'application des servitudes d'utilité publique ;
- ▶▶ Réaliser une étude de danger pour l'exploitation agricole relevant du régime des classées pour la protection de l'environnement en vue d'une réduction éventuelle du périmètre d'isolement qui lui est lié ;
- ▶▶ Selon la nature des sols, imposer réglementairement une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour éviter les problèmes liés à la saturation des réseaux ;
- ▶▶ Préciser les risques liés aux inondations du Muhlbach et du Weiherbachgraben avec les services compétents et rechercher les solutions hydrauliques les plus aptes à réduire les risques pour les personnes et pour les biens ;
- ▶▶ Elaboration du zonage d'assainissement.

Au-delà du P.L.U.

- ▶▶ Mener une réflexion en faveur d'une réduction à la source des déchets et d'une extension de la collecte sélective à d'autres catégories de déchets.
- ▶▶ Etablir une cartographie communale du bruit.

L'essentiel concernant l'espace bâti

- ▶▶ L'existence d'un noyau ancien comportant des constructions à caractère patrimonial et richesse du patrimoine dit ordinaire ;
- ▶▶ Un réseau de voirie bien structuré qui irrigue la nappe urbaine ;
- ▶▶ Une offre en stationnement qui couvre les besoins ;
- ▶▶ Une nappe urbaine périphérique pavillonnaire avec une part croissante de bâti collectif et de bâti intermédiaire;
- ▶▶ L'existence d'un bâti à vocation économique pourvoyeur d'emplois locaux ;
- ▶▶ La présence de nombreux équipements collectifs et de services et commerces permettant une mixité fonctionnelle effective ;
- ▶▶ Un paysage urbain comportant des éléments d'animation.

Les enjeux concernant l'espace bâti :

- ▶▶ Le renforcement de la centralité ;
- ▶▶ La densification du tissu urbain dans un mode respectueux du cadre de vie ;
- ▶▶ Le maintien et le développement de la mixité tant au niveau des formes urbaines que des fonctions ;
- ▶▶ Le développement de la nature en ville ;
- ▶▶ L'organisation d'un développement urbain qui s'intègre au tissu existant et qui tient compte de l'environnement bâti.

Au-delà du P.L.U.

- ▶▶ Mettre en œuvre des opérations d'habitat participatif ;
- ▶▶ Poursuivre le traitement des espaces publics visant à leur conférer plus de convivialité.

L'essentiel concernant la démographie et l'habitat

- ▶▶ Une croissance démographique soutenue avec une tendance à la modération ;
- ▶▶ Un dynamisme démographique s'appuyant à parts égales sur les apports migratoires et le renouvellement des générations ;
- ▶▶ Un léger déficit des jeunes actifs (15-34 ans) ;
- ▶▶ Une évolution de la structure par âges qui reflète le vieillissement de la population ;
- ▶▶ Un important desserrement des ménages et la prédominance des ménages de 2 personnes et moins ;
- ▶▶ Une évolution du nombre de résidences principales parallèle à la croissance démographique ;
- ▶▶ Une augmentation sensible des logements vacants ;
- ▶▶ Une évolution du type de logement marquée par l'émergence des appartements en logements collectifs et de l'habitat intermédiaire ;
- ▶▶ Un parc immobilier relativement ancien ;
- ▶▶ Une offre en locatif social insuffisante au vu des obligations légales.

Les enjeux concernant la démographie et l'habitat :

- ▶▶ Atteindre et stabiliser une population de 6 200 habitants ;
- ▶▶ Combler le déficit des classes d'âges médianes ;
- ▶▶ Adapter l'offre en logement aux besoins ;
- ▶▶ Poursuivre la diversification de l'offre en logement ;
- ▶▶ Garantir la production de logements locatifs sociaux ;

L'essentiel concernant l'économie et les activités

- ▶▶ Augmentation de la population active en proportion de la croissance démographique ;
- ▶▶ Prédominance des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers ;
- ▶▶ Légère diminution du taux de chômage communal depuis 2007 ;
- ▶▶ Un peu plus de 8 actifs sur 10 travaillent en dehors de la commune ;
- ▶▶ Stabilité des actifs résidants ;
- ▶▶ Le travail frontalier reste stable et concerne 1 actif sur 5 ;
- ▶▶ Présence d'activité agricole (maïsculture et élevage bovin) ;
- ▶▶ Niveau élevé d'équipement commercial et de services à la population.

Les enjeux concernant l'économie et les activités :

- ▶▶ Maintenir et développer les activités industrielles artisanales, commerciales et les services ;
- ▶▶ Favoriser le développement de l'activité agricole ;
- ▶▶ Maintenir et développer les services à la population.

L'essentiel concernant les transports

- ▶▶ Bonne accessibilité aux axes routiers à grande circulation ;
- ▶▶ Bonne desserte par les transports en commun, y compris ferroviaire ;
- ▶▶ Absence de transports en commun en site propre ;
- ▶▶ Existence d'itinéraires cyclables desservant les équipements publics et en particulier les équipements scolaires ;
- ▶▶ Prédominance des déplacements en voiture ;
- ▶▶ Bonne offre en stationnement et existence d'aires de stationnement à proximité de la gare ;

Les enjeux concernant les transports dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. :

- ▶▶ Préserver la possibilité de création de transports en commun en site propre (TRAM-Train) ;
- ▶▶ Développer les itinéraires cyclables et le stationnement des deux roues.

Au-delà du P.L.U.

- ▶▶ Inciter les entreprises et les collectivités à adhérer au Plan de Déplacement d'Entreprise ;
- ▶▶ Reconquérir l'espace public pour des usages multimodaux ;
- ▶▶ Sécuriser les franchissements des voies à grande circulation.

2 Perspectives d'évolution et évaluation des besoins

Avec un ban communal encadré à l'Est et à l'Ouest par deux entités naturelles de grand intérêt écologique et paysager et concerné par un risque d'inondation dans sa partie méridionale, Habsheim doit concilier la préservation des zones naturelles périphériques avec un développement permettant une densification compatible avec l'ambiance villageoise.

De longue date, la commune a pris les mesures nécessaires à la préservation de ses milieux naturels, notamment dans les collines du Tannenwald Zuhrenwald. Cette prise en compte des préoccupations environnementales constitue l'un des socles sur lesquels repose l'évolution souhaitée de la commune. Au-delà d'un besoin fortement ancré ou du simple respect des obligations réglementaires, la préservation des milieux naturels traduit la volonté de préserver l'identité et la typicité de la commune.

L'évolution urbaine est fortement contrainte par le cloisonnement généré par les infrastructures de transport terrestre et par la proximité de milieux naturels de grande valeur écologique et paysagère. Toutefois, pour assurer ses besoins à court et moyen terme, la commune dispose de potentiels exploitables : la densification du tissu urbain existant, le renouvellement urbain dans le noyau historique et quelques sites aptes à supporter l'extension du tissu urbain.

L'étendue de la nappe urbaine confère une importance particulière à la qualité du cadre de vie. Régir de manière équilibrée l'ajustement des diverses composantes du tissu urbain, donner à l'espace public une fonction de liant social, poursuivre l'implantation d'équipements publics et de services destinés à répondre aux besoins de la population, telles sont les principales perspectives en matière de qualité du cadre de vie.

Les perspectives d'évolution économique reposent sur le maintien des activités présentes dans la commune et sur l'exploitation du potentiel de la zone d'activités de la rue de la Rampe

En matière démographique

La commune inscrit sa réflexion sur une durée de 25 ans à partir de 2010, l'horizon P.L.U. est donc 2035.

La valeur du taux annuel de variation est de + 1,1% pour la dernière période intercensitaire et la population communale en 2010 est de 4865 habitants.

Une évolution tendancielle devrait se traduire par la poursuite de la croissance démographique avec une population en 2035 qui s'élèverait à 6054 habitants dans l'hypothèse où le taux de variation annuel reste identique.

La commune se fixe comme objectif démographique une population stabilisée aux alentours de 6 500 habitants. Cet objectif traduit la volonté de maintenir l'attractivité de la commune et un dynamisme démographique s'appuyant sur un taux d'accroissement annuel de 1,2%.

En matière d'habitat

La production de logement s'est diversifiée. L'habitat individuel pur ou sous forme de lotissements ou d'opérations groupées se marginalise au profit de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif. Cette évolution révèle que malgré son aspect villageois, la commune tend à prendre un caractère urbain. Les incidences de cette évolution de la structure de l'offre en logement sont une mobilité résidentielle favorisée et l'opportunité de développer un parcours résidentiel local de nature à conforter l'objectif démographique.

Les besoins en matière d'habitat n'ont pas seulement un aspect quantitatif ou catégoriel. Ils comportent également une dimension qualitative. La qualité énergétique de l'habitat de même que la qualité de la desserte numérique sont des critères sélectifs pour l'attractivité. La prise en compte de ces aspects permet d'envisager une exploitation optimale du gisement constitué par le bâti ancien pour un gain de confort mais aussi pour un gain de densité.

En matière économique

Les zones d'activités économiques dont dispose la commune (Valparc et zone Sud) sont totalement occupées et n'offrent qu'un potentiel de réemploi en cas de cessation d'activité.

La zone d'accueil économique délimitée rue de la Rampe constitue le seul potentiel exploitable pour l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.

Il convient de prendre en considération l'activité agricole qui constitue une composante de l'économie locale et qui doit être pérennisée voire faire l'objet d'un développement.

La mixité fonctionnelle du tissu urbain à dominante d'habitat permet d'envisager d'y inclure une composante économique par le biais d'implantations de commerces ou de services. Le développement des infrastructures de communication numérique est de nature à favoriser la mixité fonctionnelle.

En matière d'équipements généraux et de services

La commune dispose d'un pôle d'équipements scolaires, de sports et de loisirs entre la rue du Cerf et la voie ferrée. Le tissu urbain, et notamment le noyau historique, comporte en outre des équipements généraux et des services de nature à répondre aux besoins.

L'accueil de nouveaux habitants, le développement du tissu associatif ou les évolutions sociétales sont de nature à induire la création de nouveaux équipements.

A cet effet, la commune dispose d'un potentiel foncier au Sud du pôle d'équipements scolaires, de sports et de loisirs et de la possibilité d'acquérir du foncier ou du bâti dans le reste du tissu urbain pour l'affecter à des usages d'équipements généraux et de services.

En matière de transports et de déplacements

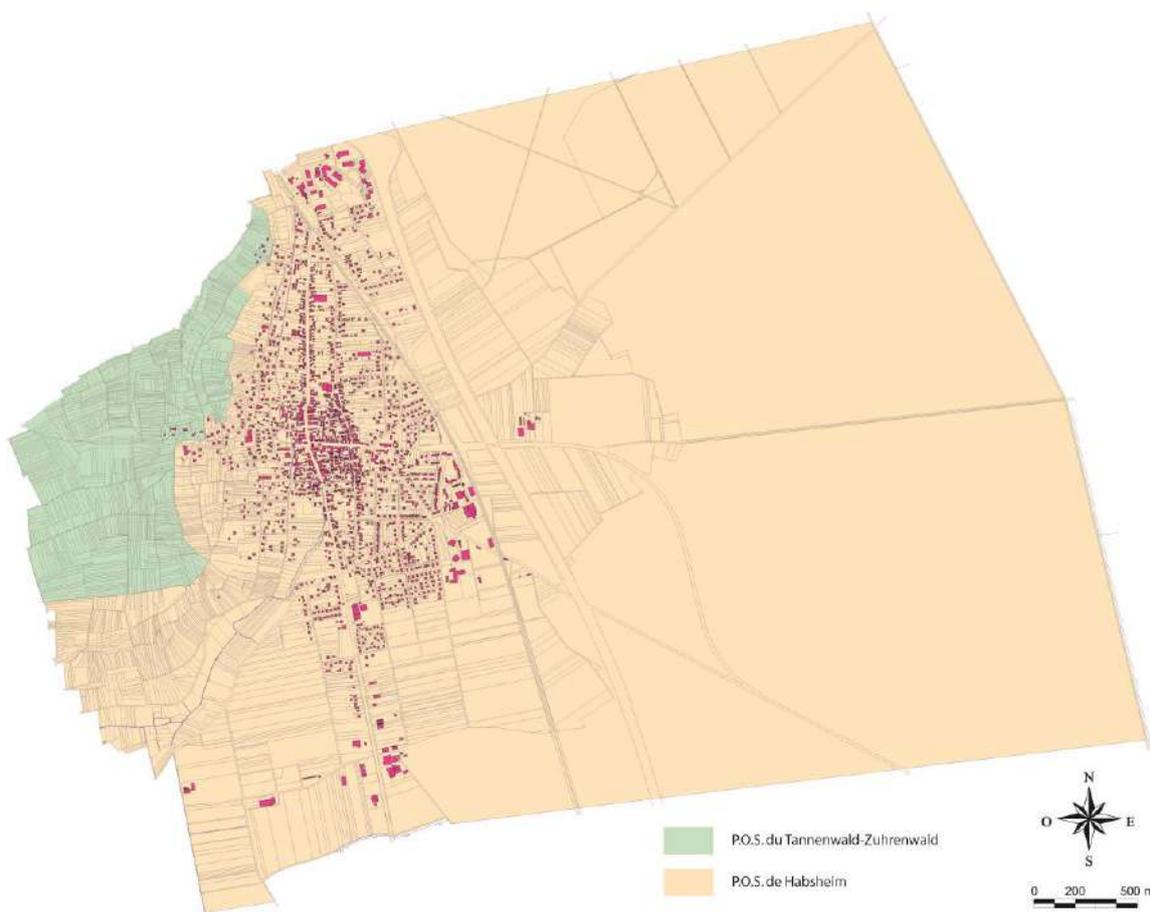
Les perspectives d'évolution en matière de transport et de déplacement sont un développement des modes doux et la création d'une ligne de transport en commun en site propre constituée par une extension du Tram-train jusqu'à Habsheim et idéalement jusqu'à la frontière suisse.

B. BILAN DE RÉALISATION DES P.O.S., ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET ÉVALUATION DU POTENTIEL RÉSIDUEL

1 Bilan de réalisation des P.O.S.

Le ban communal est concerné par deux Plans d'Occupation des Sols :

- ❖ Le P.O.S du Tannenwald-Zuhrenwald approuvé le 20 février 1980, modifié le 5 octobre 1990 qui occupe les espaces naturels situés au Nord-Ouest du territoire.
- ❖ Le P.O.S. approuvé le 30 novembre 2000, modifié le 9 juillet 2009 et le 30 septembre 2010, qui occupe le reste du territoire.



Le P.L.U. d'Habsheim aura pour effet de fondre ces deux documents en un seul.

1.1 Rappel des objectifs du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald

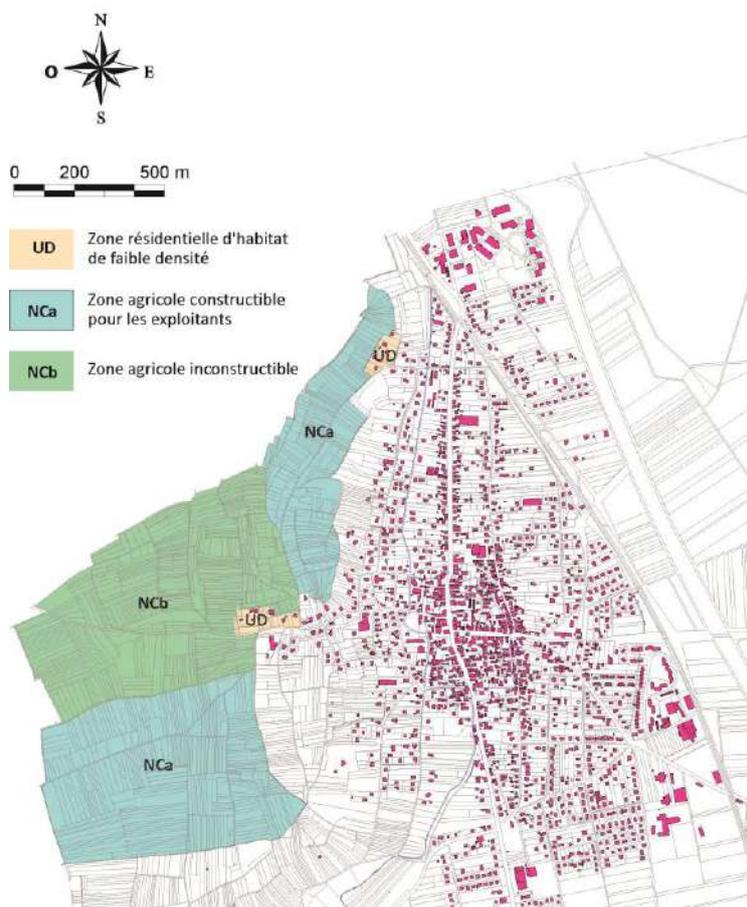
L'objectif primordial de ce P.O.S. est d'assurer la protection du massif boisé du Tannenwald-Zuhrenwald.

Les fonctions écologiques et paysagères du site ont conduit à une protection stricte des milieux boisés.

Les parties non boisées sont majoritairement dévolues à l'agriculture et comportent des secteurs moins sensibles du point de vue du paysage dans lesquels les implantations de constructions agricoles sont admises.

L'utilisation récréative du site est encadrée et certains secteurs sont affectés à des implantations d'installations de sports et de loisirs.

Le document prend en outre en compte quelques secteurs urbanisés sous forme d'habitat de faible densité.



Le zonage du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald

1.2 Bilan de réalisation du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald

- La protection voulue par ce P.O.S. a globalement été efficace en ce qui concerne Habsheim.
- Les zones UD délimitées respectivement à l'extrémité de la rue du Colonel Fabien et rue du Réservoir ont été utilisées en majeure partie et conformément aux dispositions du P.O.S.
- Le secteur NCa, bien que potentiellement constructible pour les besoins de l'agriculture, n'a fait l'objet d'aucune implantation agricole.
- D'une manière générale, les secteurs agricoles NCa et NCb ont subi des changements notables dans l'usage des sols : les prairies ont progressivement été remplacées par des terres labourables destinées à la maïsiculture.
- La prise en compte du risque de coulées de boues s'est traduite par la réalisation d'un bassin d'orage à proximité de la Résidence Bellevue.

1.3 Rappel des objectifs du P.O.S. de Habsheim

Le parti d'urbanisme prend simultanément appui sur un projet urbain, sur des objectifs de protection des espaces naturels et sur une prise en compte des risques naturels.

Le projet urbain

❖ **Densification maîtrisée**

Le centre ancien

- Favoriser la mise en valeur du patrimoine existant
- Encadrer la volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions nouvelles

Les extensions urbaines périphériques

- Favoriser une utilisation optimale des cœurs d'îlots
- Sans remettre en cause les principes de mixité et de densification, mettre en place des règles permettant une meilleure insertion des immeubles collectifs dans la nappe urbaine
- Prise en compte de la sensibilité paysagère et des nuisances acoustiques
- Prise en compte de l'ensemble d'immeubles collectifs de logement ainsi que des implantations à forte volumétrie (résidence Bellevue, Collège Henri Ulrich et piscine)

❖ **Organisation structurée et graduelle du développement urbain**

- Traitement spécifique de chaque secteur d'extension
- Réflexion préopérationnelle traduite dans des principes d'aménagement
- Phasage du développement urbain : NAa en 1ère phase et NA en phase(s) ultérieure(s)

❖ **Organisation du développement économique**

- Exploitation des potentiels résiduels des zones d'activités existantes (Valparc et zone d'activités Sud)
- Mutation possible du site EFFBE en secteur d'activités tertiaires
- Mutation possible de l'îlot rue de Zurich en secteur mixte d'habitat et d'activités tertiaires
- Définition d'un secteur dévolu aux nouvelles implantations économiques contigu à la zone UE Sud
- Définition d'un secteur affecté aux activités économiques rue de la Rampe

Les mesures de protection

❖ **Les franges du Tannenwald**

Préservation des flancs des collines pour des motifs paysagers et de régulation du ruissellement (article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nouvelle référence L.151-19)

❖ **La zone de transition entre l'autoroute et la forêt de la Hardt**

Affirmation du caractère agricole de cet espace et protection des captages d'eau potable

❖ **Les terres agricoles**

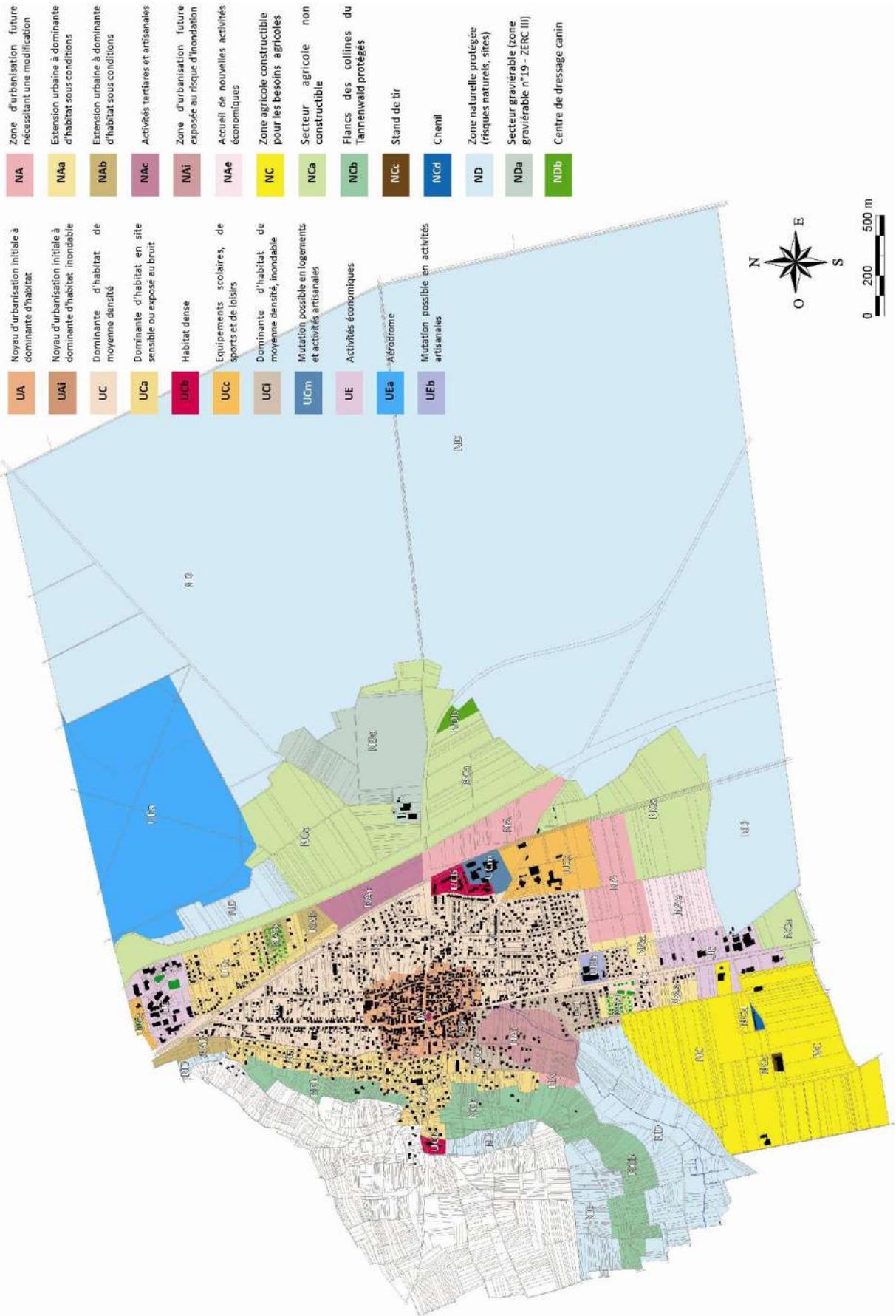
Partition des terres agricoles entre zone constructible pour les besoins spécifiques de l'agriculture et secteur agricole inconstructible du fait de la localisation dans des périmètres de protection de captage ou pour préserver le site

❖ **La forêt de la Hardt**

Du fait de la domanialité la forêt de la Hardt ne fait pas l'objet de mesure de protection au titre du code de l'urbanisme.

La prise en compte du risque d'inondation

Le bassin versant du Muhlbach génère un risque d'inondation. La prise en compte de ce risque se traduit par la délimitation d'une zone à risque fort qui est inconstructible, la délimitation d'une zone à risque moindre dans lequel la constructibilité est subordonnée à des prescriptions spéciales et par l'inscription d'un emplacement réservé pour un ouvrage de dérivation des eaux vers la forêt de la Hardt



Le zonage du P.O.S. de Habsheim

1.4 Bilan de réalisation du P.O.S. de Habsheim

Le projet urbain

❖ **Densification maîtrisée**

Le centre ancien

- La mise en valeur du patrimoine existant semble correctement assurée notamment par le biais du renouvellement urbain
- La constitution d'un pôle d'équipements publics autour de la mairie est amorcée et se poursuit
- La traverse d'agglomération a fait l'objet d'un aménagement qui contribue à une meilleure lisibilité du centre ancien
- La volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions nouvelles dans le centre ancien s'est faite de manière harmonieuse et respectueuse du tissu ancien

Les extensions urbaines périphériques

- Les vides résiduels et les cœurs d'îlots des zones urbaines périphériques ont fait l'objet d'un remplissage progressif
- La mixité des fonctions ainsi que celle de l'habitat a pu faire l'amorce d'une mise en œuvre qui s'est traduite par une densification du tissu urbain
- L'urbanisation au pied des collines et aux abords de l'autoroute a pu être maîtrisée afin de permettre une bonne prise en compte de la sensibilité paysagère et des nuisances acoustiques

❖ **Organisation structurée et graduelle du développement urbain**

- La zone NA « Sud » a été partiellement ouverte à l'urbanisation pour permettre la relocalisation des ateliers municipaux aux abords du Collège Henri Ulrich et les installations sportives attenantes au collège ont fait l'objet d'une extension
- Le secteur NAa rue de Landser au lieudit Zwischen Holzweg und Viehweg a fait l'objet d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement pavillonnaire et les terrains attenants en zone UC ont été bâtis d'immeubles collectifs de logement
- Le secteur NAb Rue de la Rampe au Sud de la rue André Jeannin a fait l'objet d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement pavillonnaire

❖ **Organisation du développement économique**

- Le potentiel résiduel de la zone d'activités Valparc est totalement consommé
- La zone d'activités Sud a fait l'objet de nouvelles implantations et une contrallée a été aménagée pour sécuriser la traverse et les accès aux activités
- Le site EFFBE étant encore en activité, sa mutation en secteur d'activités tertiaires n'a pas été réalisée
- La mutation de l'îlot rue de Zurich en secteur mixte d'habitat et d'activités tertiaires est entamée
- Le potentiel du secteur NAe contigu à la zone UE Sud n'a pas été utilisé
- Le secteur NAc rue de la Rampe n'a fait l'objet d'aucun aménagement
- Des implantations économiques (commerces et activités tertiaires) ont eu lieu dans les zones UA et UC
-

Les mesures de protection

❖ **Les franges du Tannenwald**

- Les mesures de préservation des flancs des collines (article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, nouvelle référence L.151-19) ont rempli leur fonction et ces milieux sensibles ont globalement conservé leur affectation initiale

❖ **La zone de transition entre l'autoroute et la forêt de la Hardt**

- L'inconstructibilité du secteur NCa a permis sa préservation tout en ne faisant pas obstacle à sa mise en valeur agricole

❖ **Les terres agricoles**

- Partition des terres agricoles entre zone constructible pour les besoins spécifiques de l'agriculture (NC) et secteur agricole inconstructible (NCa) du fait de la localisation dans des périmètres de protection de captage ou pour préserver le site a produit les effets escomptés. Aucune nouvelle implantation agricole n'a été réalisée.

❖ **La forêt de la Hardt**

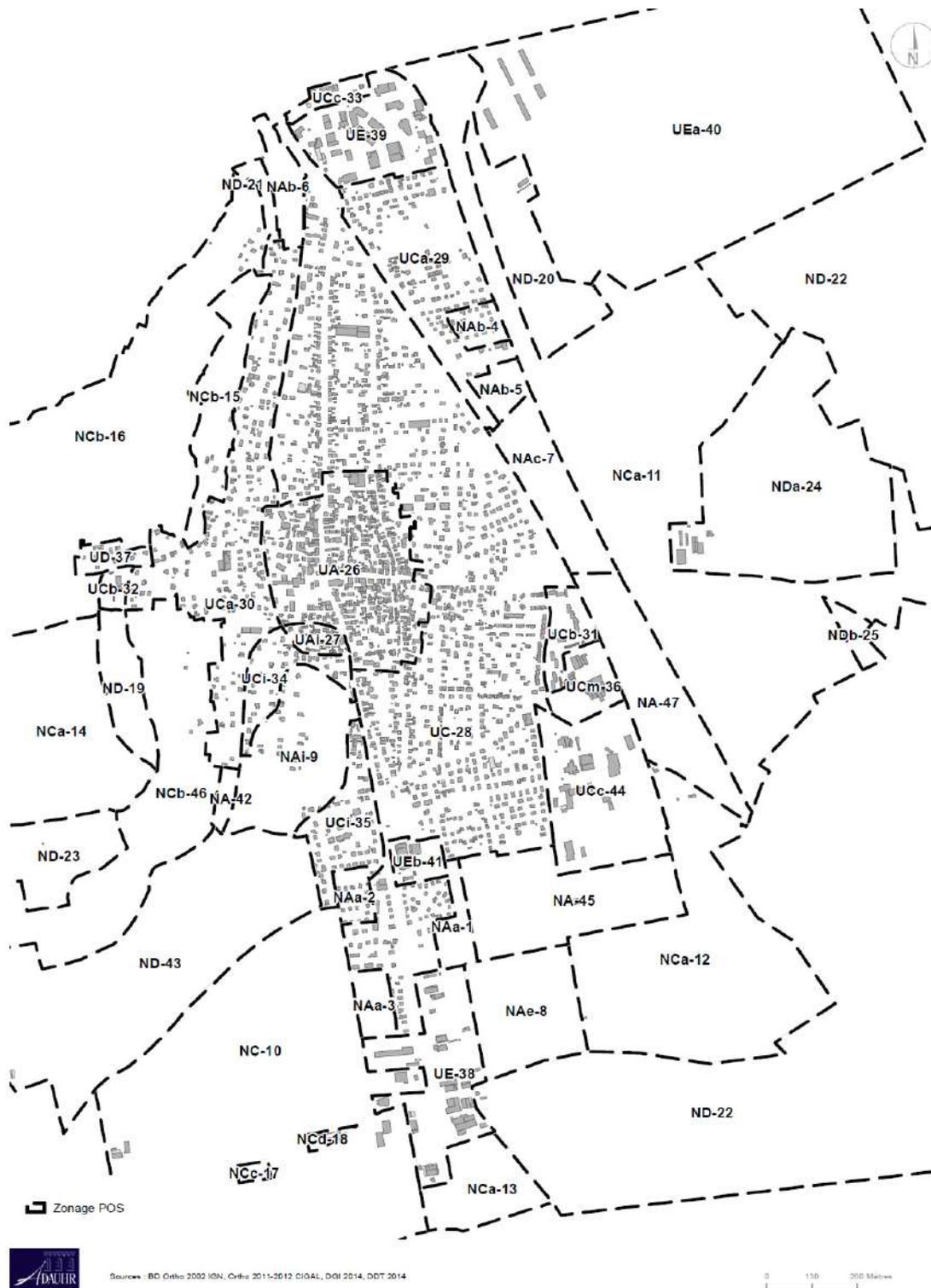
- La suppression du classement au titre de l'article L.130-1 (nouvelle référence L.113-1) du code de l'urbanisme des boisements de la forêt domaniale de la Hardt n'a pas amoindri la protection dont bénéficie ce massif forestier

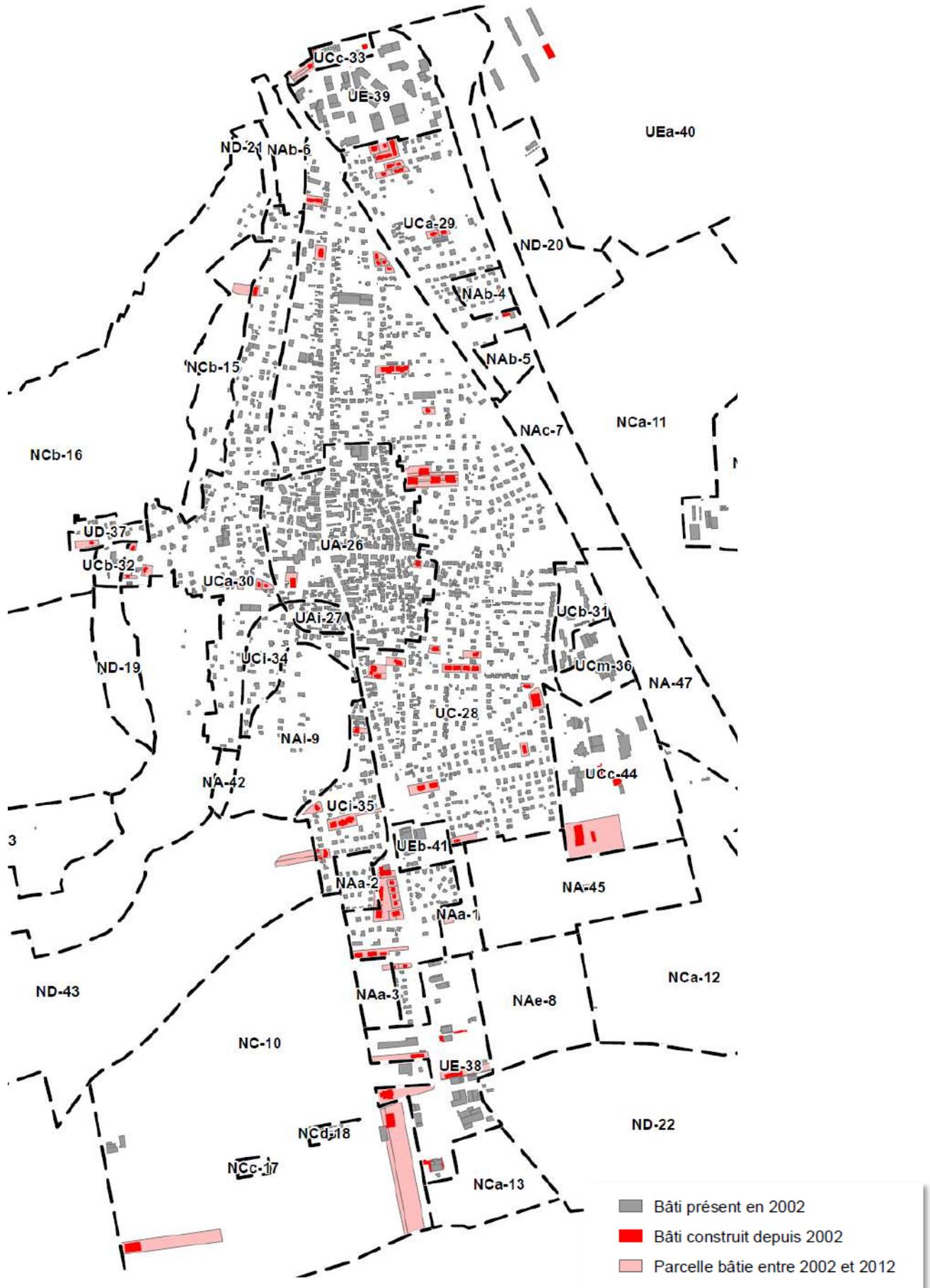
La prise en compte du risque d'inondation

- Aucune solution hydraulique n'ayant été mise en œuvre, la prise en compte du risque d'inondation du bassin versant du Muhlbach en est restée à la situation mise en place lors de la dernière révision du POS : le potentiel représenté par la zone NAI reste gelé et la constructibilité des zones urbaines impactées soumise à des conditions particulières. Une solution alternative à la dérivation du Muhlbach a été étudiée : ouvrage de rétention et digues en bordure de l'urbanisation rue de Landser. Il y aura lieu d'examiner si cette solution peut être mise en œuvre dans le cadre du PLU.

2 Analyse de la consommation d'espace

Pour les besoins de cette analyse il a été retenu de prendre comme base le zonage du P.O.S. en affectant à chaque zone ou secteur délimité un identifiant selon la carte ci-dessous.





Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Ce premier document permet d'appréhender sérieusement la question et a fait l'objet de réactualisations tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du PLU communal. Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe environ 9 mois entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo-interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice :

- Une erreur possible d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ;
- Le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives).

Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012	
		m ²	en %
UA	3	463,87	2,0%
UC	152	14 627,25	61,7%
UCc	10	2 639,01	11,1%
UD	1	74,15	0,3%
UE	14	3 665,66	15,5%
NAa-b	6	312,57	1,3%
NC	3	1 882,42	7,9%
ND	2	60,01	0,3%
Total	191	23 724,94	100,0%

Premier constat : une dynamique urbaine réelle

De fait, 191 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 23 725 m² d'emprise bâtie au sol.

Second constat : la géographie urbaine de ce phénomène

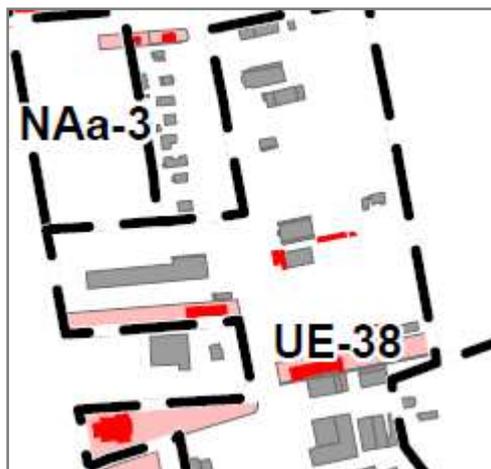
Globalement, on constate que les nouvelles constructions sont réparties sur le ban communal. De plus, on ne remarque pas de très grosses opérations d'aménagement, ce sont davantage des constructions ponctuelles réparties sur l'ensemble de la commune.

Si le centre historique UA ne recense que très peu de constructions ces dix dernières années, la zone UC recense à elle seule plus de 60% des constructions ces dernières années.

On constate que les zones NA constructibles au POS se sont peu construites depuis 2002 (seuls 1.3%). Il est à noter que le choix des nouvelles constructions s'est porté sur le fait de combler les dents creuses afin de densifier les zones déjà existantes et non d'aller faire des opérations d'aménagement dans les zones d'extension.

Troisième constat : l'importance de l'activité économique à Habsheim

Les zones d'activité économique cristallisent à elles seules 15.5% des nouvelles constructions, soient 14 nouveaux bâtiments. La plupart des constructions se trouvent en UE-38 (13 constructions). Ces nouvelles constructions complètent des zones déjà existantes et ne sont pas le fruit de nouvelles zones d'activité.



Quatrième constat : peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles et dans les zones naturelles.

La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 9,4 hectares et affecte environ 106 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 4.42 % de la superficie de ces dernières.

Zones	Superficie consommée	
	ha	en %
UA	0,17	1,3%
UC	6,01	45,8%
UC	1,83	14,0%
UD	0,13	1,0%
UE	1,09	8,3%
NA	0,21	1,6%
NA	0,01	0,1%
NA	0,00	0,0%
NC	3,34	25,5%
ND	0,32	2,4%
Total	13,10	100,0%

On retrouve en termes de consommation foncière, à l'instar du nombre constructions nouvelles observées, une prépondérance des espaces utilisés en zones urbaines du POS (U) : 72.1 % des surfaces totales consommées, contre 25.5 % en zone NC, et 2.4% en ND. Ce constat en NC est lié aux nombreuses parcelles agricoles urbanisées entre 2002 et 2012 (notamment en NC-10).

3 Evaluation du potentiel résiduel

Le potentiel résiduel résulte des vides que comporte l'enveloppe urbaine.

La carte ci-dessous permet de localiser en rouge les vides existants en 2012 qui peuvent faire l'objet d'une exploitation pour la densification des zones à dominante d'habitat.



Les vides existants dans le tissu urbain à dominante d'habitat représentent 25 hectares.

Compte tenu de la nature et de la localisation de ces vides, il semble raisonnable d'envisager de pouvoir en mobiliser 25%. En effet, 3/4 de ces vides sont constitués de cœur d'îlots ou de fonds de parcelles occupés par des jardins ou des prés vergers. Ces espaces libres ne seront exploités pour la construction qu'en fonction des besoins spécifiques des propriétaires qui ne coïncident pas avec les besoins de la collectivité.

La carte ci-dessous permet de localiser en bleu les vides existants en 2012 qui peuvent faire l'objet d'une exploitation pour la densification des zones d'activités économiques.



Les vides existants dans le tissu urbain à dominante d'activités représentent 3 hectares.

Il semble raisonnable d'envisager de pouvoir en mobiliser 50%. En effet, La moitié de ces vides est constituée de foncier contigu à des établissements existants qui est soit occupé par des stockages soit neutralisé en qualité de réserve foncière.

Le tableau suivant donne les potentiels résiduels.

Nature des vides	Superficie en ha	Taux de mobilisation	Superficie mobilisable en ha
A dominante d'habitat	25,00	25%	6,25
A dominante d'activités	3,00	50%	1,50
Total	28,00	27,7%	7,75

4 Potentiel de densification

Eléments méthodologiques

L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération, ses potentialités et son évolution au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et se faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur au travers de ses articles majeurs. C'est en effet le POS et ses effets sur le tissu urbain qui sert de point de départ pour l'évaluation du potentiel de densification.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zonages du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UC (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UB classées au POS. Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Habsheim au travers de son plan de zonage POS délimite 26 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 47 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

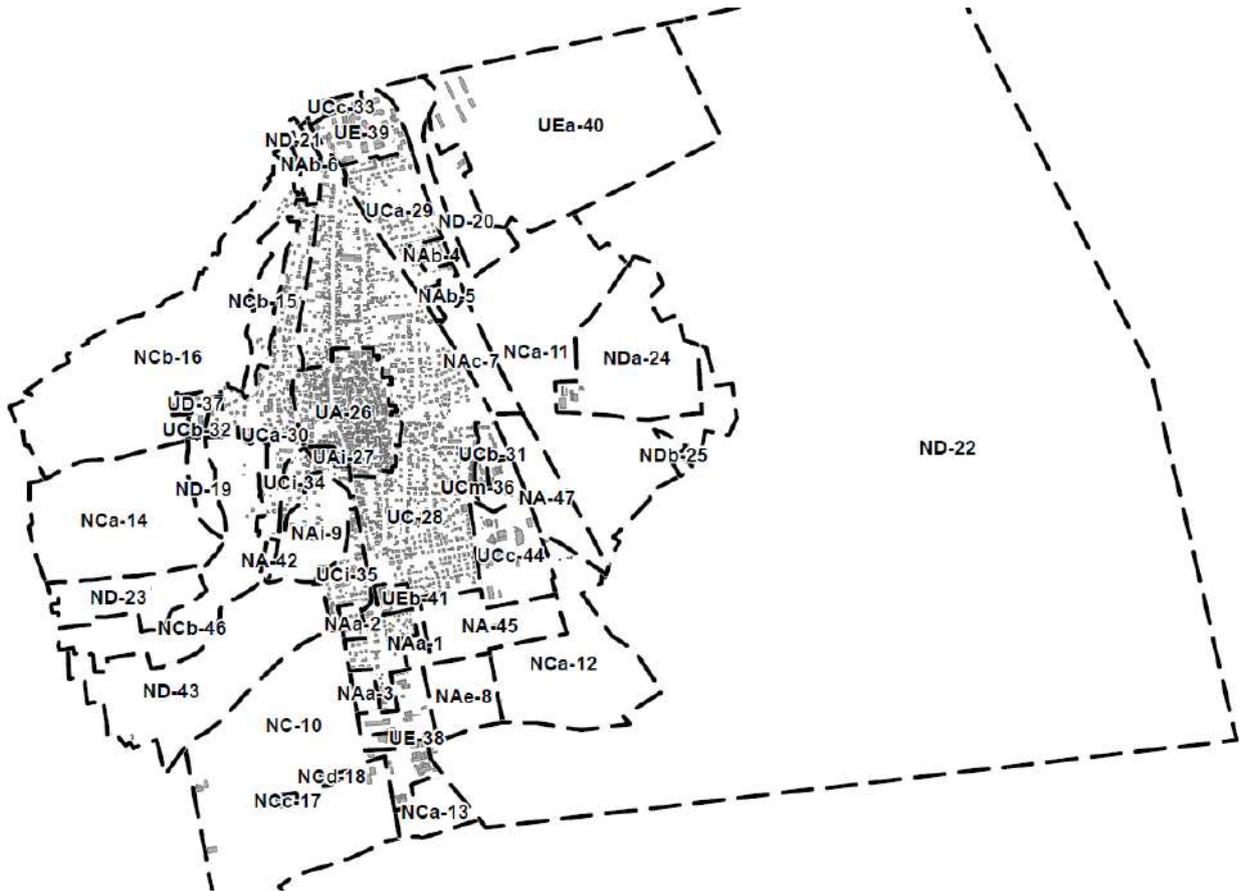
Le tableau joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS de Habsheim :

- Le secteur UA est la zone centrale à forte densité ;
- Le secteur UAi correspond également à la zone centrale à forte densité mais avec risque d'inondation ;
- Le secteur UC correspond à une zone d'habitat à densité moyenne ;
- Le secteur UCa est une zone d'habitat à moyenne densité avec sensibilité paysagère et nuisances sonores ;
- Le secteur UCb correspond à de l'habitat dense (résidence Bellevue pour les personnes âgées) ;
- Le secteur UCc est une zone dédiée aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs ;

- Le secteur UCi est une zone à moyenne densité mais avec risque d'inondation ;
- Le secteur Ucm correspond à une mutation possible en logements et activités artisanales ;
- Le secteur UE correspond aux activités économiques ;
- Le secteur UEa est l'aérodrome ;
- Le secteur UEb correspond à une mutation possible en activités artisanales ;
- Le secteur NA est une zone de réserve foncière ;
- Les secteurs NAa et NAb sont des zones d'extension urbaine ;
- Le secteur NAc est une zone dédiée aux activités tertiaires et artisanales ;
- Le secteur NAI est une zone d'extension urbaine avec risque d'inondation ;
- Le secteur NAe correspond à une zone d'accueil de nouvelles activités économiques ;
- Le secteur NC correspond à une zone agricole constructible ;
- Le secteur NCa est un secteur agricole non constructible ;
- Le secteur NCb correspond aux flancs des collines du Tannenwald protégés ;
- Le secteur NCc est un stand de tir ;
- Le secteur NCd correspond à un chenil ;
- Le secteur ND est une zone naturelle protégée ;
- Le secteur NDa est une gravière ;
- Enfin, le secteur NDb correspond à un centre de dressage canin.

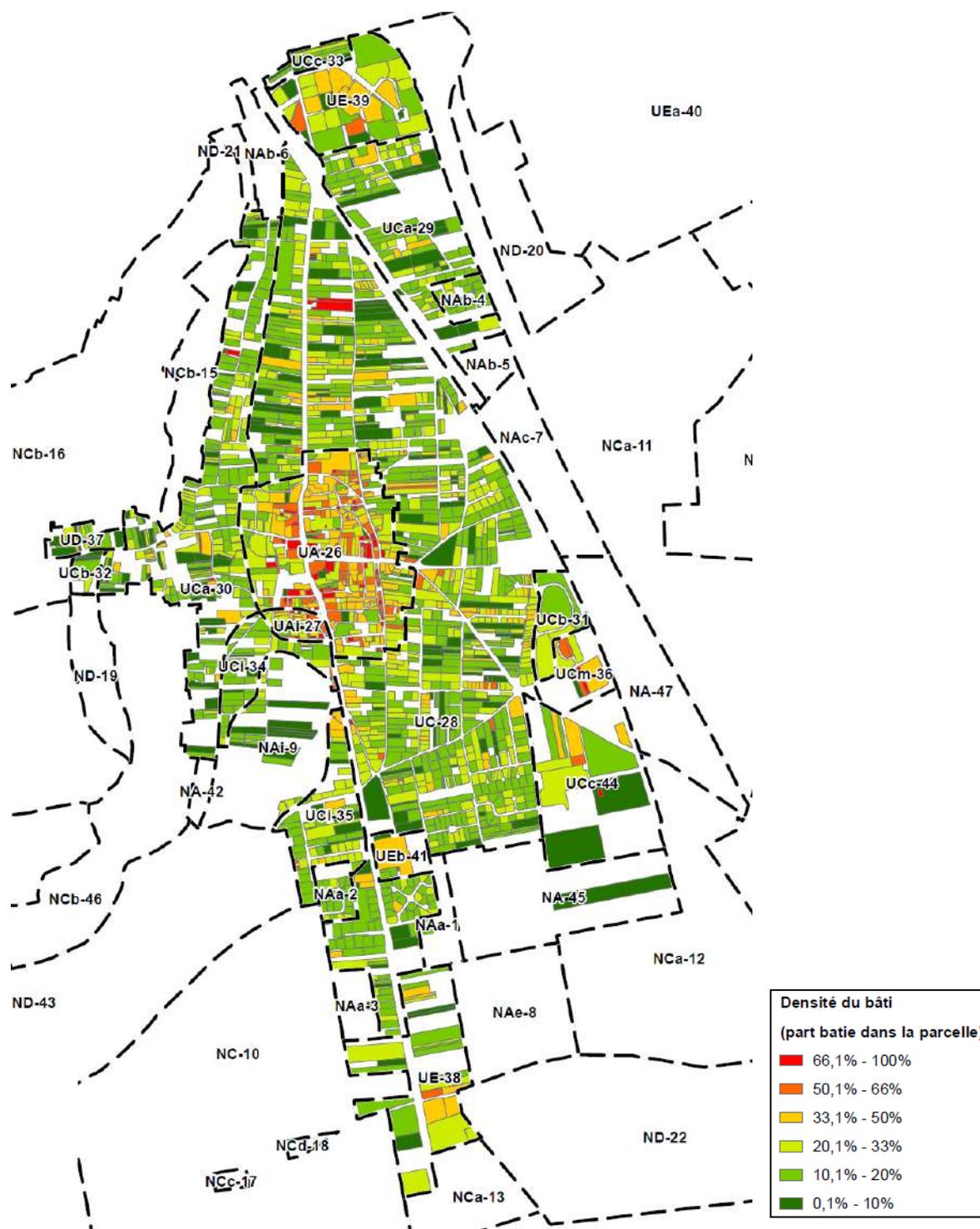
N.B. : La commune d'Habsheim a une particularité. De fait, la commune dispose d'un assemblage de deux documents d'urbanisme : le POS de la commune d'Habsheim et le POS intercommunal du Tannenwald. Fondamentalement, il n'y a pas de différence d'affectation car ce sont exclusivement des zones agricoles et naturelles qui sont concernées par cette particularité. En effet, les appellations ont été inversées entre NCa et NCb dans le POS communal et le POS intercommunal. Ce POS du Tannenwald s'applique vers le Nord-Ouest du ban communal. Il est utile pour réglementer les zones agricoles. De plus, le POS intercommunal prend également en compte des zones UD qu'on ne retrouve pas dans le POS communal. Ainsi, les zones UD sont une appellation spécifique au POS du Tannenwald pour un petit quartier d'habitations aggloméré. Dans cette analyse, les commentaires seront faits sur le POS communal ainsi que sur la zone UD du POS intercommunal.



Type	POS	Analyse	Superficie	Total	
1_U	UA	UA-26	19,9	21,2	
	UA	UAI-27	1,3		
	UC	UC-28	89,8	160,8	
	UCa	UCa-29	15,5		
	UCa	UCa-30	23,1		
	UCb	UCb-31	2,8		
	UCb	UCb-32	1,0		
	UCi	UCi-34	4,1		
	UCi	UCi-35	6,2		
	UCm	UCm-36	3,3		
	UCc	UCc-33	1,4		
	UCc	UCc-44	13,6		
	UD	UD-37	1,5		1,5
	UE	UE-38	11,9		100,9
	UE	UE-39	9,4		
UEa	UEa-40	77,8			
UEb	UEb-41	1,8			
2_NA	NAa	NAa-1	2,2	67,8	
	NAa	NAa-2	1,6		
	NAa	NAa-3	2,0		
	NAb	NAb-4	1,7		
	NAb	NAb-5	1,9		
	NAb	NAb-6	2,9		
	NAi	NAi-9	11,8		

Type	POS	Analyse	Superficie	Total
2_NA	NAC	NAC-7	7,1	
	NAe	NAe-8	9,9	
	NA	NA-42	0,9	
	NA	NA-45	14,2	
	NA	NA-47	11,5	
3_NC	NC	NC-10	76,2	330,6
	NCA	NCA-11	75,4	
	NCA	NCA-12	32,4	
	NCA	NCA-13	6,4	
	NCA	NCA-14	39,7	
	NCb	NCb-15	7,4	
	NCb	NCb-16	63,9	
	NCb	NCb-46	28,4	
	NCC	NCC-17	0,5	
	NCd	NCd-18	0,5	
4_ND	ND	ND-19	4,5	877,4
	ND	ND-20	9,9	
	ND	ND-21	1,1	
	ND	ND-22	777,2	
	ND	ND-23	12,8	
	NDa	NDa-24	29,9	
	NDb	NDb-25	1,3	

4.1 Emprise du bâti



Éléments méthodologiques

Le document «emprise du bâti» récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction (s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles ou l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations permet le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories. Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan, et le tableau qui lui est associé, servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme le tableau ci-joint montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Habsheim.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible. L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt toute son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi Avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 qui toutes les deux encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense 66 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 46 en zone agricole (NC), 1 zone pour le chenil, 12 en zone naturelle (ND) et 7 en zone gravière (NCa). Ces 66 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptée, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d'évolution.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	du bâti dans la zone
NC	NC-10	0,51	5,34	76,22	9,5%	7,0%
NCa	NCa-12	0,03	5,83	32,36	0,6%	18,0%
NCb	NCb-15	0,07	1,24	7,43	5,7%	16,7%
NCb	NCb-16	0,07	1,34	63,87	5,4%	2,1%
NCb	NCb-46	0,03	0,45	28,37	7,1%	1,6%
NCd	NCd-18	0,05	0,42	0,45	12,8%	92,2%
	Total	0,77	14,62	208,71	0,41%	1,38%

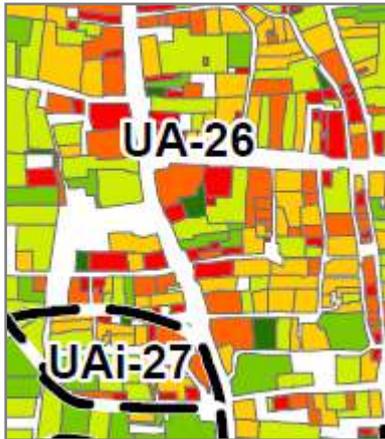
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	du bâti dans la zone
ND	ND-20	0,05	1,08	9,93	4,5%	10,9%
ND	ND-21	0,00	0,00	1,07	63,6%	0,0%
ND	ND-22	0,02	0,20	777,15	10,9%	0,0%
ND	ND-23	0,00	0,12	12,78	1,3%	1,0%
ND	ND-43	0,03	1,21	40,75	2,8%	3,0%
NDa	NDa-24	0,30	1,66	29,91	18,1%	5,5%
	Total	0,41	4,27	871,58	1,01	0,20

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées.

Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	du bâti dans la zone
UA	5,54	15,28	19,88	36,2%	76,9%
Uai	0,35	0,92	1,32	37,6%	70,0%
UC	11,74	63,49	89,84	18,5%	70,7%
UCa	3,94	24,44	38,59	16,1%	63,3%
UCb	0,49	2,90	3,80	16,7%	76,4%
UCc	1,34	8,42	14,94	15,9%	56,4%
UCi	1,40	7,29	10,29	19,2%	70,8%
UCm	0,52	1,33	3,29	39,2%	40,3%
UD	0,13	1,09	1,53	11,9%	70,8%
UE	3,76	15,07	21,21	25,0%	71,0%
UEa	0,49	58,71	77,84	0,8%	75,4%
UEb	0,37	1,16	1,85	31,6%	62,7%
NA	0,04	1,36	14,24	2,8%	9,6%
NAa	0,20	1,23	5,83	15,9%	21,1%
NAb	0,16	0,99	1,69	16,4%	58,7%
NAi	0,28	2,59	11,83	10,6%	21,9%

De façon globale sur l'ensemble des zones urbanisées du POS (U), l'emprise du bâti dépasse les 50 %. Graphiquement, la densité est concentrée dans le centre historique (UA). On peut distinguer, sur la carte, un noyau dense (le centre historique) puis une première couronne qui vient englober ce centre. Dans cette couronne, la densité est répartie de façon assez homogène.

De fait, les chiffres viennent conforter ce constat. En effet, l'emprise du bâti en UA est nettement plus importante que les autres zones urbanisées ou à urbaniser, avec 36%. Les zones urbanisées ont une emprise bâtie autour des 15% ainsi que les zones d'extension urbaine (NAa, NAb et NAi).



Deux constats concernant le centre-ville :

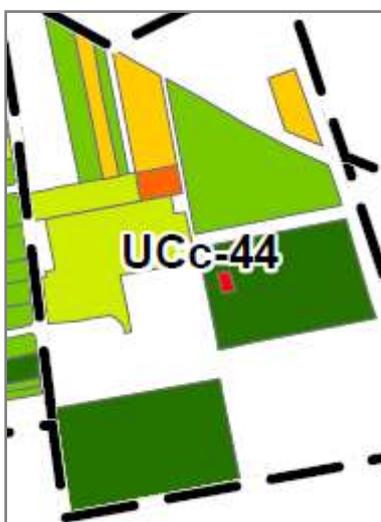
- En zone UA, le tissu urbain est dense (36%). On notera que la zone UAi est tout aussi dense (38%).
- Sur la base de ce seul critère on pourrait probablement reconfigurer partiellement le zonage en centre-ville et le simplifier. Néanmoins, ce zonage n'est pas laissé au hasard. De fait, il est important de ne pas le changer car UAi prévoit une zone inondable qu'il n'y a pas en UA. Le zonage est donc pertinent et simple en UA.

Les scores atteints en zone UC en termes d'emprise du bâti sont très homogènes, autour de 18 %. Avec 68 % en moyenne, l'emprise des parcelles bâties dans la zone est également plutôt homogène. Seul le secteur UCm-36 se détache avec une emprise du bâti à près de 40%. Rappelons ici que la zone UCm est une zone urbanisée prévue pour une mutation possible en logements et activités artisanales.



La zone UCb destinées à être de l'habitat dense devrait être similaire à la zone UA. Néanmoins, les chiffres ne viennent que quantifier le fait que ce n'est pas le cas. Le secteur UCb-31 a une emprise du bâti seulement de 18% et le secteur UCb-32 de 11.5%. Sur ce seul critère, ce zonage n'est pas pertinent.

Il n'en demeure pas moins vrai que le quartier Saint-Martin relève de l'habitat dense, la densité du bâti étant tempérée par l'importance des espaces verts de ce quartier.



Les secteurs UCc disposent de moins d'emprise du bâti (15%), avec en moyenne 56% de l'emprise des parcelles bâties. Cette zone est moins dense que les zones UC du fait de sa destination première : équipements culturels, scolaires et de loisirs.

Les équipements de sports comportent des équipements de plein air qui ne génèrent pas d'emprise au sol.

En outre, les équipements de sports et de loisirs génèrent la mobilisation d'importantes surfaces destinées au stationnement.

La zone UD ne contient qu'un seul secteur de 1,5 ha. L'emprise du bâti y est de 12 %. Sur ce seul critère, le zonage UD paraît pertinent. Rappelons ici que le POS communal ne prévoit pas de zone UD, mais c'est le POS intercommunal qui le prévoit.

Globalement, les trois types de zones U mixtes présentent des taux d'emprises bien différenciés ce qui, sur cet aspect, indique que les choix du POS correspondaient globalement à des morphologies urbaines distinctes et/ou des choix d'urbanisme différenciés.

La zone UE comprend 4 secteurs d'analyse. Ces zones sont dévolues aux activités industrielles. Hormis le secteur UEa-40 (0.8% d'emprise du bâti), les scores sont tournent autour de 20 à 30% pour les secteurs UE-38 (22.7%), UE-39 (27.1%) et UEb-41 (31.6%). Il est à préciser que le secteur UEa-40 est très petit contrairement aux autres secteurs UE.

Les zones d'extension inscrites au POS de Habsheim pour de l'urbanisation sont de 4 types :

- Les secteurs d'extension NAa-1 et NAa-3 sont très peu bâtis (seuls 4% chacun des parcelles bâties),
- Le secteur NAa-3 est très peu bâti (seul 1.8% d'emprise bâti)
- Les secteurs NAa-2 et NAb-4 sont principalement dévolus à de l'habitat : ils présentent des scores équivalents aux zones UC (+ de 14% d'emprise bâtie),
- La zone NAI à une emprise du bâti semblable à celle de la zone UD (plus de 10.5%).

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la ville de Habsheim. En effet, classiquement l'Insee rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km².

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio. En cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage les zones UE et NAe réservées aux activités), soit une surface urbaine effective d'environ 121.5 hectares. **La densité de population de Habsheim en 2012 varie entre 40 à 41 habitants à l'hectare**, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (5 013 ou 4 944 habitants).

Questionnement et enjeux

Comment réajuster les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire (éventuellement en simplification de zonage) et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti ?

Une première piste réside dans la suppression des zones UD et leur intégration en UC. Une autre porte sur l'intégration de certaines zones NAa et NAb en UC.

4.2 Emprise des voies et emprises publiques



Éléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures a le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération, et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise, et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures, et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du POS.

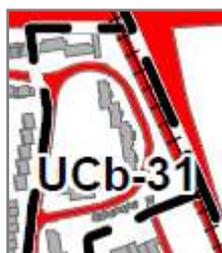
Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que des réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micro-parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superficie Voies (ha)	Superficie ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	3,12	21,19	14,7%
UC	19,99	145,81	13,7%
UCc	1,19	14,94	7,9%
UD	0,14	1,53	9,1%
UE	2,50	100,90	2,5%
NAa - b - i	2,08	24,09	8,6%
NAc - e	1,12	17,08	6,6%
NA	1,92	26,68	7,2%
NC	30,23	329,72	9,2%
NCc - d	0,02	0,90	2,6%
ND	14,05	846,15	1,7%
NDa	0,11	29,91	0,4%
NDb	0,06	1,33	4,3%
Totaux	76,54	1560,24	4,9%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 76.5 ha à Habsheim. Leur part dans le ban communal est de 4.9 %.

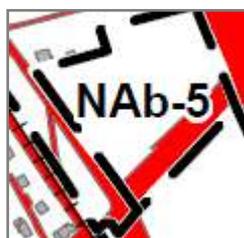
En moyenne, le réseau viaire de Habsheim dans les zones urbaines (Zones U) représente 9.5 % des emprises des zones en question.



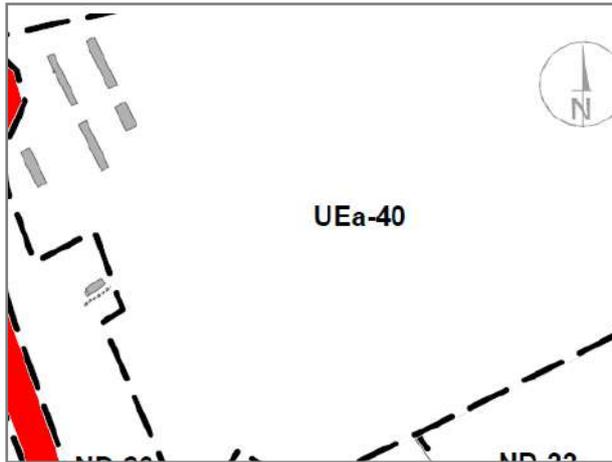
Hormis la zone centrale UA, les scores importants sont enregistrés en UC d'habitat mixte du fait de leur aménagement. Il est à noter que le secteur UCb-31 présente un taux particulièrement élevé d'emprise de voirie (23.8%). L'aménagement particulier de ce lotissement en est la cause. La voirie forme un cercle pour entourer des collectifs bordés d'espaces verts. Ainsi, la voirie fait partie intégrante de l'aménagement du lotissement et permet la circulation à sens unique autour du lotissement ainsi que des places de parking.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Voies (ha)	Superficie ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-26	2,82	19,88	14,2%
UA	UAI-27	0,30	1,32	22,8%
UC	UC-28	14,26	89,84	15,9%
UC	UCa-29	1,57	15,47	10,2%
UC	UCa-30	1,81	23,12	7,8%
UC	UCb-31	0,68	2,84	23,8%
UC	UCb-32	0,08	0,96	7,9%
UC	UCi-34	0,32	4,12	7,7%
UC	UCi-35	0,65	6,18	10,5%
UC	UCm-36	0,63	3,29	19,1%
UC	UCc-33	0,06	1,36	4,1%
UC	UCc-44	1,13	13,58	8,3%
UD	UD-37	0,14	1,53	9,1%
UE	UE-38	1,39	11,86	11,8%
UE	UE-39	1,04	9,36	11,1%
UE	UEa-40	0,04	77,84	0,1%
UE	UEb-41	0,03	1,85	1,7%

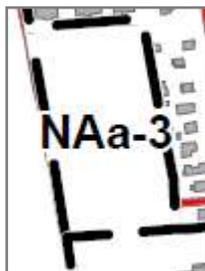
Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Voies (ha)	Superficie ZONE (ha)	Part des voies (%)
NA	NAa-1	0,30	2,20	13,9%
NA	NAa-2	0,16	1,59	9,9%
NA	NAa-3	0,01	2,04	0,7%
NA	NAb-4	0,16	1,69	9,3%
NA	NAb-5	0,42	1,86	22,5%
NA	NAb-6	0,52	2,88	18,1%
NA	NAi-9	0,51	11,83	4,3%
NA	NAc-7	0,89	7,14	12,5%
NA	NAe-8	0,23	9,94	2,3%
NA	NA-42	0,02	0,91	2,5%
NA	NA-45	0,69	14,24	4,8%
NA	NA-47	1,21	11,53	10,5%
NC	NC-10	2,22	76,22	2,9%
NC	NCa-11	20,68	75,42	27,4%
NC	NCa-12	2,58	32,36	8,0%
NC	NCa-13	0,41	6,39	6,4%
NC	NCa-14	0,99	39,65	2,5%
NC	NCb-15	0,06	7,43	0,7%
NC	NCb-16	2,46	63,87	3,8%
NC	NCb-46	0,83	28,37	2,9%
NC	NCc-17	0,00	0,45	0,0%
NC	NCd-18	0,02	0,45	5,3%
ND	ND-19	0,16	4,48	3,5%
ND	ND-20	0,10	9,93	1,0%
ND	ND-21	0,02	1,07	1,6%
ND	ND-22	11,14	777,15	1,4%
ND	ND-23	0,38	12,78	2,9%
ND	ND-43	2,26	40,75	5,5%
ND	NDa-24	0,11	29,91	0,4%
ND	NDb-25	0,06	1,33	4,3%
Totaux		76,54	1 560,24	4,9%



Le secteur NAb-5 présente également une emprise de voirie importante (22.5%). Cette emprise est due au passage supérieur du Katzenpfad qui permet la desserte des terres agricoles à l'Est de l'autoroute A 35.



Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certains sont à mettre en regard, soit avec une affectation et/ou une configuration spatiale particulière. En effet ces secteurs sont entourés par des routes non comprises dans le zonage.



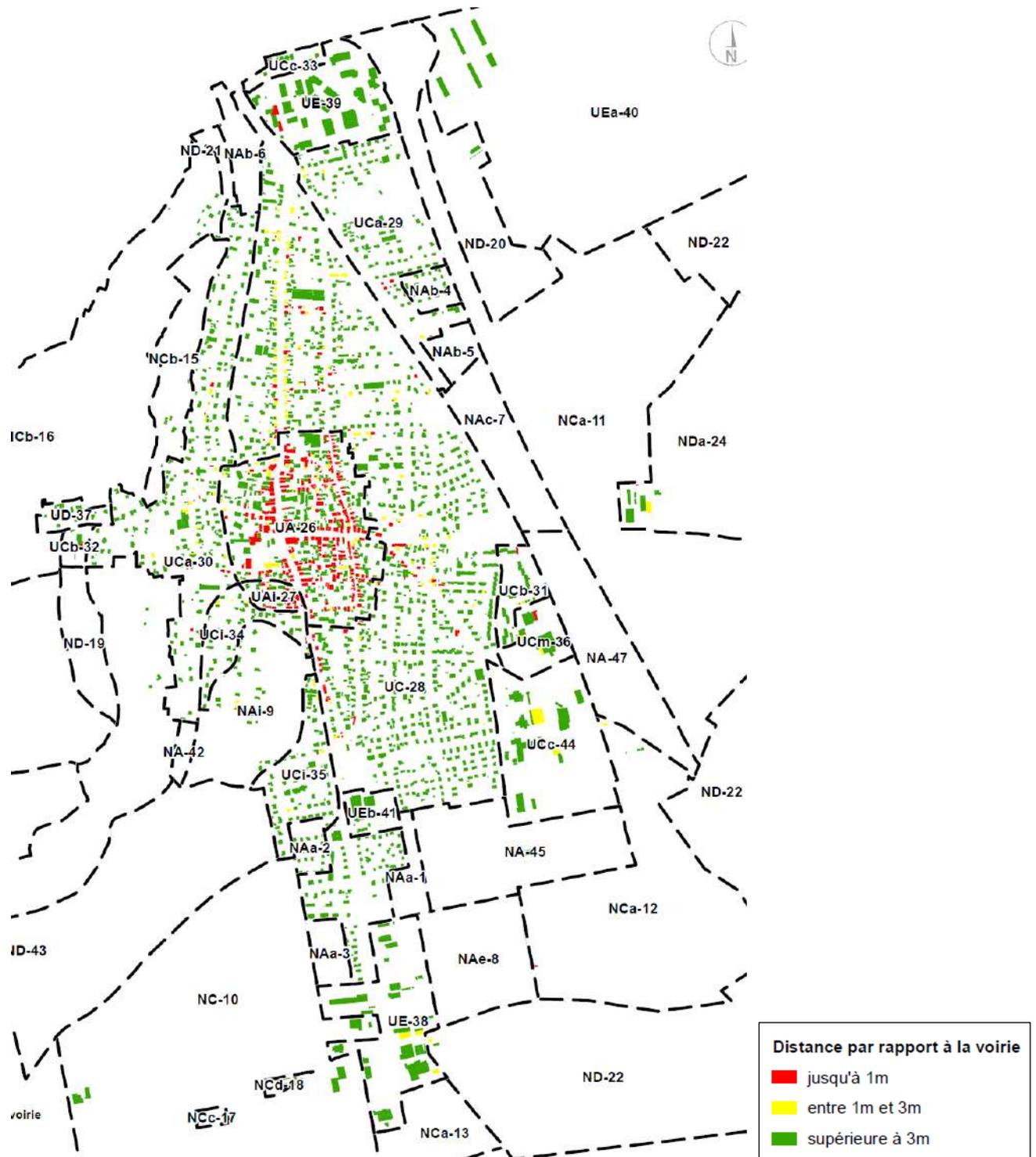
De fait, il est possible d'observer cette tendance notamment en zones UCc puis dans les secteurs UCa-40 (ce qui n'étonne guère puisque ce secteur est destiné à l'aérodrome), NAa-3, NAI-9 et NAE-8.

En somme, la commune de Habsheim reste dans les normes en termes d'emprise de voirie. Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace des emprises publiques, notamment viaires et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

4.3 Distance par rapport aux voies et emprises publiques



Éléments méthodologiques

Cette carte tente de résumer les grands types d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers où de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le POS n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme à probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

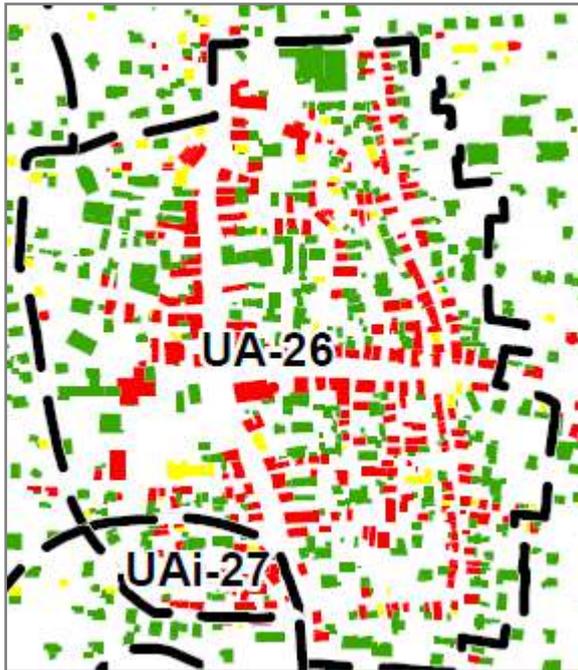
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3 m	supérieure à 3 m	
UA	359	77	686	1122
UC	155	167	2969	3291
UD	0	0	18	18
UE	6	10	161	177
Total U	520	254	3834	4608
NAa-b-i	0	3	116	119
NA	0	0	1	1
Total NA	0	3	117	120

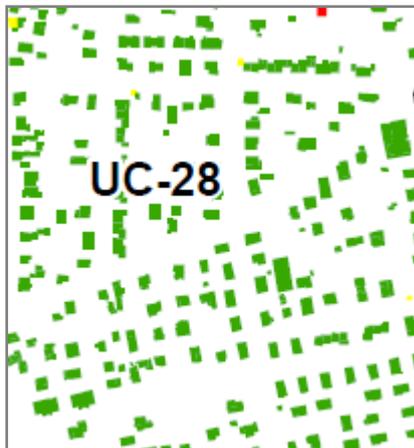
Premier constat : L'agglomération de Habsheim est clairement de prime abord une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au moins à 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Habsheim une zone ou secteur de POS où le recul d'au moins 3 mètres ne soit pas très largement prépondérant.

Ce type de configuration est le marqueur d'une ville de couronne qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développée au gré des desserments urbains de la ville centre, en profitant de sa bonne situation et de la qualité de sa desserte et en faisant la part belle à l'habitat individuel de type pavillonnaire.



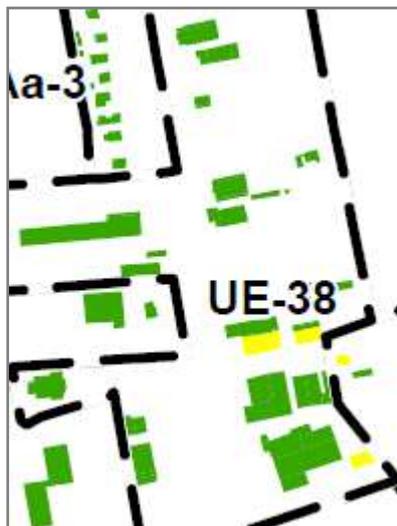
Second constat : La zone UA, qui délimite au POS le centre historique de la commune de Habsheim, ressort en rouge, donc avec un bâti à l'alignement. En effet, 32 % des bâtiments en UA sont à l'alignement. La carte expose un centre historique aligné tout au long des rues du centre-ville (rue du Général De Gaulle et rue du Maréchal Foch). Néanmoins, plus de 60 % sont tout de même en retrait de la voie de plus de 3 mètres. Ceci s'explique par le fait que les bâtiments qui se trouvent en retrait de la voie publique se situent en seconde partie de la parcelle ou en cœur d'îlot derrière un bâtiment implanté à l'alignement.



Troisième constat :

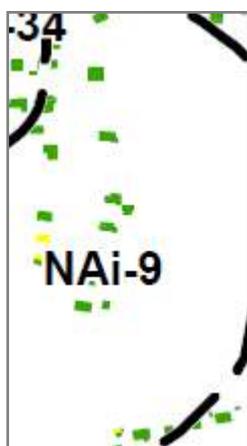
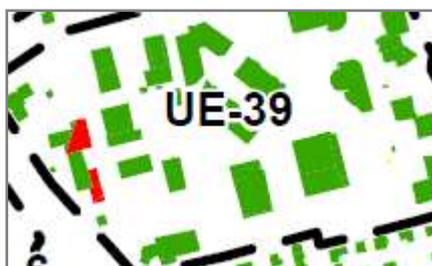
Dans toutes les autres zones c'est le recul de type RNU qui s'impose très fortement (la part de ce type de construction atteint les 100 % dans de nombreux secteurs). En effet, les zones UC et UD sont très fortement dominés par le vert. De fait, en moyenne, les statistiques montrent que 90% des constructions en UC sont implantées à plus de 3 mètres de la voie publique, et 100% pour la zone UD qui ne contient qu'un secteur d'analyse.





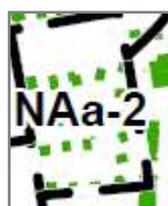
Quatrième constat :

En zones d'activités économiques, la généralité est au recul de plus de 3 mètres. De fait, les quatre secteurs composants la zone UE voient leurs implantations en moyenne à plus de 90% de type RNU. Le secteur UEa-40, qui accueille un aérodrome est à 100% de type RNU avec 8 constructions. De même, le secteur UE-38 voit plus de 90 % de ses implantations à plus de 3 mètres de recul de la voirie.



Cinquième constat :

Dans les secteurs d'extension urbaine, 100 % des constructions sont implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques (hormis pour le secteur NAI-9 qui atteint 92.5% de ses constructions de type RNU).

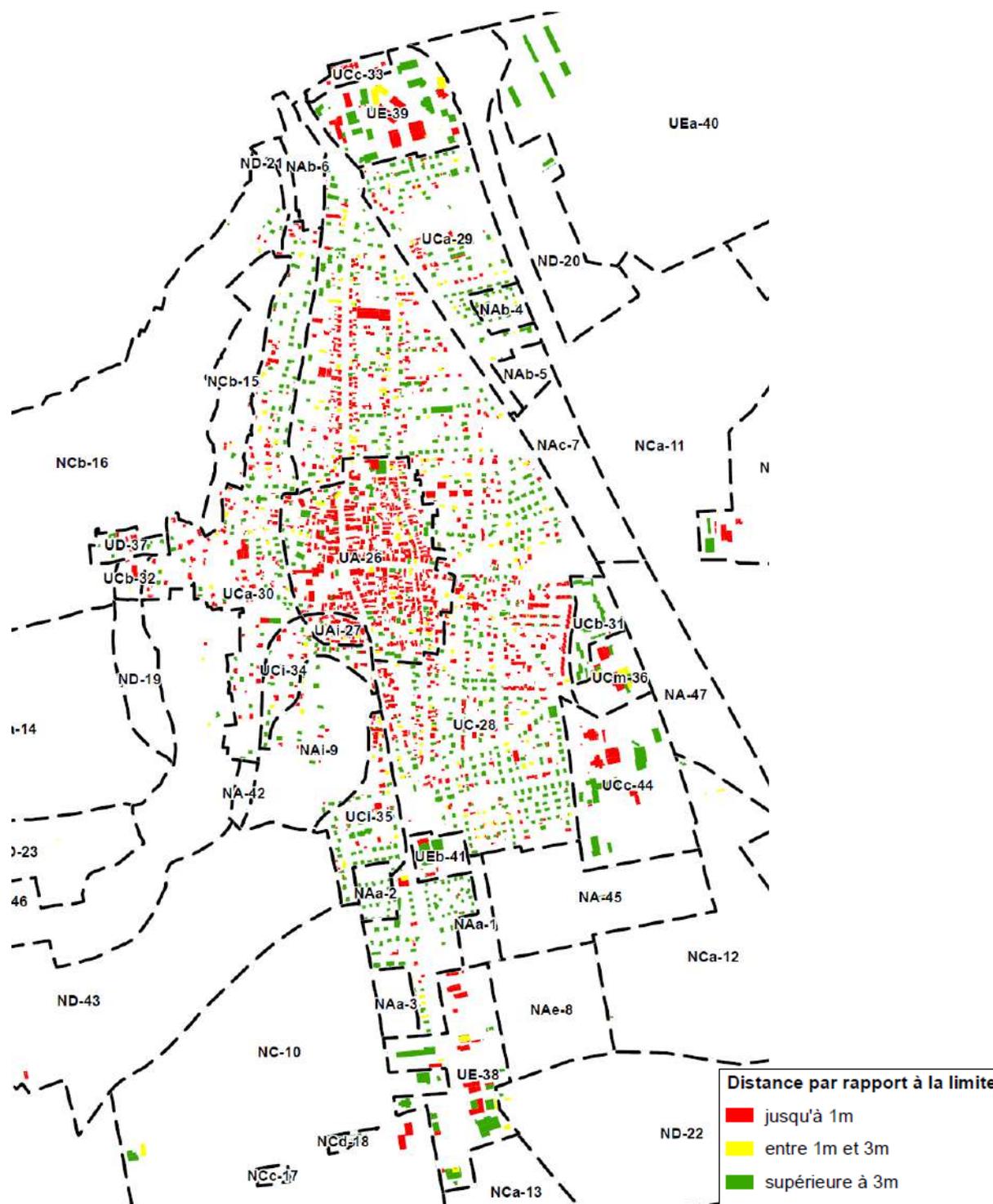


ZONE POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-26	UA-26	322	71	650
UAI	UAI-27	UAI-27	37	6	36
UC	UC-28	UC-28	121	113	1936
UCa	UCa-29	UCa-29	5	6	255
	UCa-30	UCa-30	11	22	443
UCb	UCb-31	UCb-31	2	10	39
	UCb-32	UCb-32	7	0	12
UCi	UCi-34	UCi-34	5	5	80
	UCi-35	UCi-35	1	5	145
UCm	UCm-36	UCm-36	3	2	18
UCc	UCc-33	UCc-33	0	0	8
	UCc-44	UCc-44	0	4	33
UD	UD-37	UD-37	0	0	18
UE	UE-38	UE-38	0	5	68
	UE-39	UE-39	4	5	63
UEa	UEa-40	UEa-40	0	0	8
UEb	UEb-41	UEb-41	2	0	22
NAa	NAa-1	NAa-1	0	0	2
	NAa-2	NAa-2	0	0	49
	NAa-3	NAa-3	0	0	2
NAb	NAb-4	NAb-4	0	0	26
NAi	NAi-9	NAi-9	0	3	37
NA	NA-45	NA-45	0	0	1
NC	NC-10	NC-10	0	0	11
NCa	NCa-12	NCa-12	1	2	3
NCb	NCb-15	NCb-15	0	0	24
	NCb-16	NCb-16	0	0	16
	NCb-46	NCb-46	0	0	5
NCd	NCd-18	NCd-18	0	0	3
ND	ND-20	ND-20	0	0	11
	ND-21	ND-21	0	0	2
	ND-22	ND-22	0	1	1
	ND-23	ND-23	0	0	1
	ND-43	ND-43	0	0	8
NDa	NDa-24	NDa-24	1	1	14
Total général			522	261	4050

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situation dans les quartiers ou les îlots.

4.4 Distance par rapport aux limites séparatives



Éléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un autre article obligatoire dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers où de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le POS n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableaux de synthèse des données

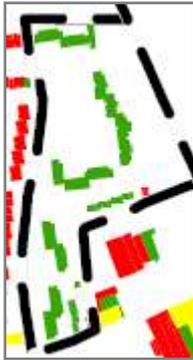
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3 m	supérieure à 3 m	
UA	882	73	167	1122
UB	1608	293	1390	3291
UC	9	0	9	18
UE	82	14	81	177
UF	2581	380	1647	4608
Total U	22	8	89	119
NAa-b-i	0	0	1	1
NA	22	8	90	120
Total NA	882	73	167	1122

Premier constat :

La commune de Habsheim présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était verte, marquée par les reculs, autant elle apparaît ici très rouge, empreinte d'implantation sur limites de propriétés. De fait 56 % des constructions en zones U répondent à cette règle. La zone UA (centre historique) regroupe les îlots et quartiers urbains où les constructions sur limites séparatives sont soit la règle, soit la tendance majeure : seuls moins de 15 % des constructions sont implantées à plus de 3 mètres des limites séparatives.

Deuxième constat :

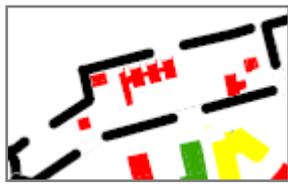


UCb31



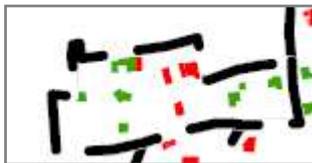
UCb-32

Le même constat peut être fait en zone UC où l'implantation sur limite séparative s'impose avec près de 49% en moyenne. Les différents secteurs de la zone UC représentent des aspects différenciés : par exemple, en secteur UCb-31, l'implantation sur limite séparative est de 19.6% alors que dans le secteur UCb-32, elle est à 68.4%.



UCc-33

Dans les secteurs d'équipement (UCc), c'est l'alignement qui prime avec même 100% pour le secteur UCc-33.



UD-37

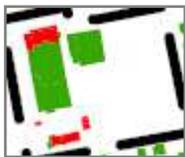
Par ailleurs, la zone UD présente une équivalence parfaite entre les constructions en limite parcellaire (9 constructions) et les constructions en recul de plus de 3 mètres (9 constructions).

Troisième constat :



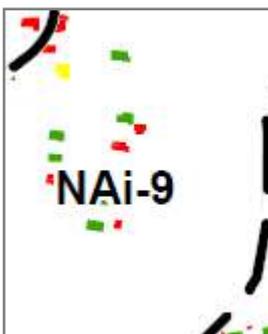
UE-39

Habsheim compte 4 zones UE vouée à de l'activité, qui présentent des profils différenciés. Les secteurs UEb-41 et UE-38 présentent principalement des implantations en limite parcellaire avec respectivement 58.3% et 49.3%, alors que les secteurs UEa-40 et UE-39 sont principalement implantés avec un recul de plus de 3 mètres des limites parcellaires (respectivement 75% et 41.7%).

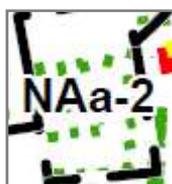


UEb-41

Quatrième constat :



NAI-9



NAA-2

En zone d'extension, les secteurs présentent des profils d'implantations par rapport aux limites identiques. De fait, les implantations dans les secteurs d'extension sont en recul de plus de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires hormis dans la zone NAI (42.5%)

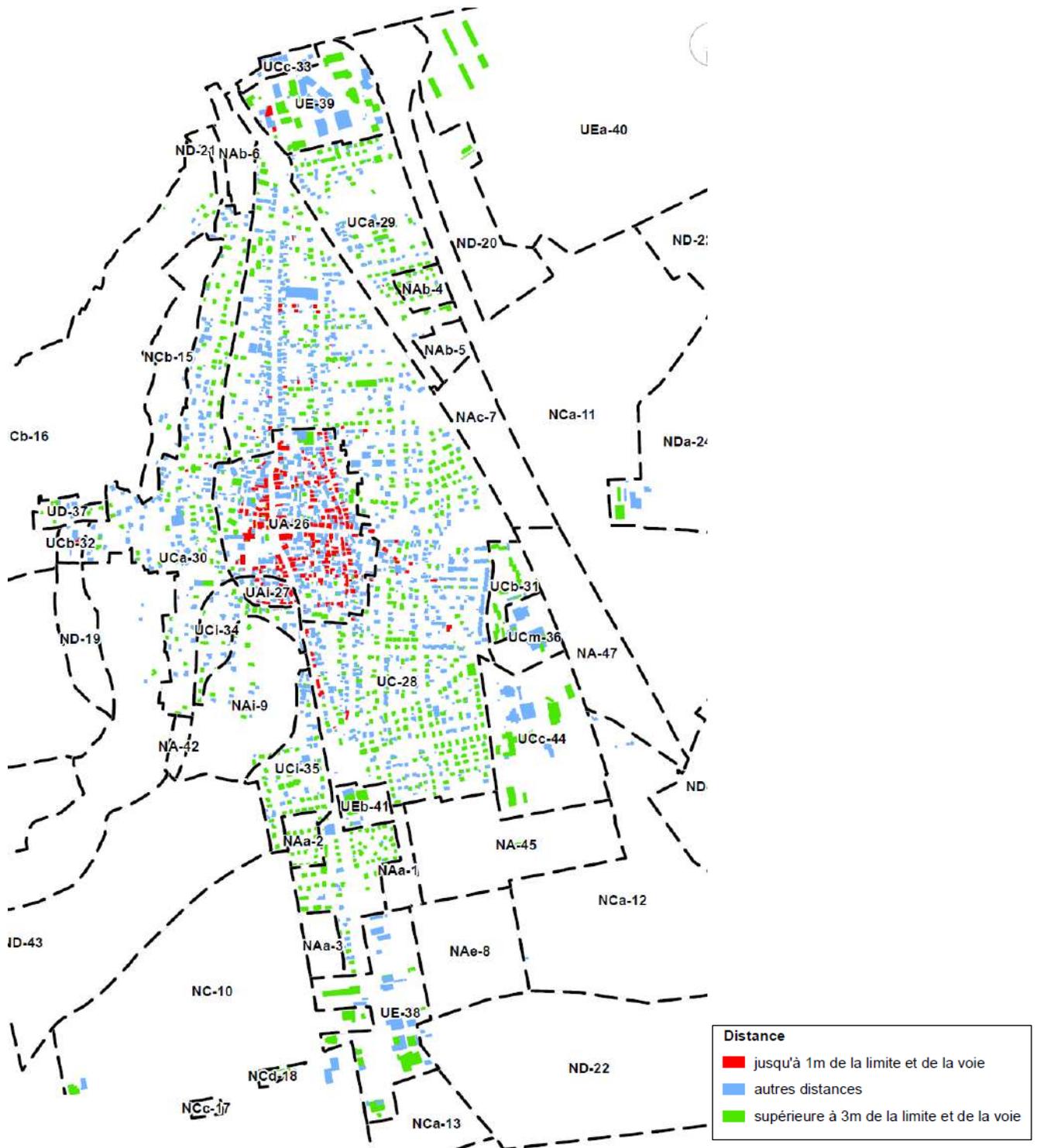
ZONE POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-26	819	66	158	1043
UAI	UAI-27	63	7	9	79
UC	UC-28	1095	182	893	2170
UCi	UCi-35	52	17	82	151
	UCi-34	43	13	34	90
UCa	UCa-30	261	41	174	476
	UCa-29	91	33	142	266
UCb	UCb-32	13	2	4	19
	UCb-31	10	1	40	51
UCc	UCc-33	8			8
	UCc-44	22	2	13	37
UCm	UCm-36	13	2	8	23
UD	UD-37	9		9	18
UE	UE-39	30	8	34	72
	UE-38	36	6	31	73
UEb	UEb-41	14		10	24
UEa	UEa-40	2		6	8
NA	NA-45			1	1
NAb	NAb-4	1	3	22	26
NAi	NAi-9	19	4	17	40
NAa	NAa-2	2		47	49
	NAa-1			2	2
	NAa-3		1	1	2
NC	NC-10	3	1	7	11
NCa	NCa-12		3	3	6
NCd	NCd-18			3	3
NCb	NCb-46	2	2	1	5
	NCb-16	6	1	9	16
	NCb-15	21	1	2	24
ND	ND-23		1		1
	ND-21	2			2
	ND-43	6		2	8
	ND-20	3		8	11
	ND-22		1	1	2
NDa	NDa-24	11	1	4	16

Questionnement et enjeux

La ville de Habsheim présente une riche palette en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires. C'est dire si les règles d'urbanisme du POS sont souples. C'est dire aussi, que les aménageurs ont su profiter des opportunités foncières pour proposer des opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération. Cette souplesse réglementaire doit perdurer dans le PLU.

La recherche d'une plus grande diversité dans les futures zones d'extension du PLU pourrait être une piste à travailler, afin d'encourager la mixité urbaine.

4.5 Synthèse distances d'implantation



Éléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Habsheim au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du POS.

Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent le RNU. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

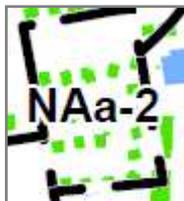
Questionnement et enjeux

Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

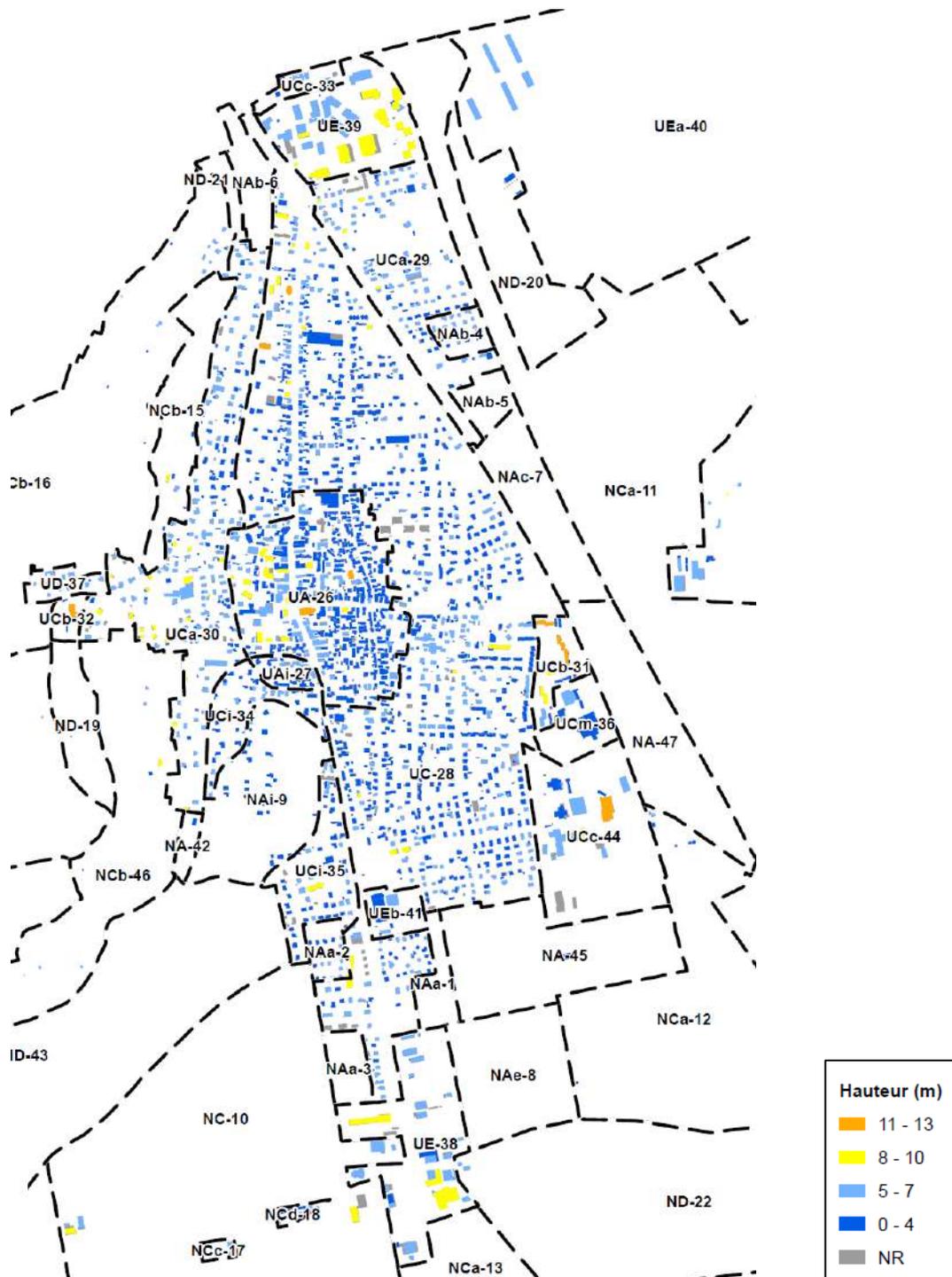
Trois questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

- La pertinence du maintien de la zone UD du POS intercommunal : à intégrer en zone UC ?
- La pertinence du maintien des secteurs NAa-2 et NAb-4 déjà bien avancés en termes d'occupation bâtie (classement U) et leur type d'inscription urbaine dans le projet de PLU (probablement un UC peut être modifié réglementairement quelque peu) ;



- L'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible, devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

4.6 Hauteurs des constructions



Éléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données :

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées (la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	2 819	69,6%
5 – 7	2	1 098	27,1%
8 – 10	3	120	3,0%
11 – 13	4	13	0,3%
14 – 15	5	0	0,0%
16 – 17	6+	0	0,0%
Total	-	4 050	100,0%

La commune de Habsheim présente une homogénéité de hauteurs de constructions : la carte précédente illustre ce patchwork sans pour autant atteindre des points hauts importants. De façon générale, la carte ci-présente apparaît très bleue, ce qui signifie que les constructions ne sont pas très hautes (principalement entre 0 et 4 mètres de hauteur).

Ce constat fait l'effet d'une nappe dans la commune de Habsheim.

Sur les 4 050 constructions recensées à Habsheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 13 constructions dépassent les 11 mètres à l'égout. La construction la plus importante (pouvant aller jusqu'à 13 mètres) se retrouve en zone UCb-32



Construction la plus haute de la commune de Habsheim : cette construction correspond à la résidence Bellevue pour personnes âgées

Comprenant 69.6 % des bâtiments de Habsheim, c'est la classe de 0-4 mètres, en bleu foncé sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 5-7 mètres, en bleu clair (27,1%).

Globalement, la hauteur moyenne des zones U d'habitat est de 4.8 mètres à l'égout, hauteur moyenne que l'on retrouve dans les zones d'extension urbanisables (5 mètres). Ces valeurs correspondent à des maisons de 1 à 2 étages + sous-sol.

Les hauteurs les plus élevées se retrouvent dans les zones d'équipements publics (12 mètres en UA-26, 13 mètres en UCb-32, 12 mètres en UC-28).

La zone d'activité représente une hauteur moyenne de 6.14 mètres à l'égout en UE, ce qui correspond à des bâtiments de 2 étages.

Force est de constater que la commune de Habsheim présente une grande homogénéité de hauteur de construction plutôt faible. En effet, cartographiquement, la couleur bleu foncé (0-4 mètres de hauteur) domine largement sur l'ensemble du ban communal.

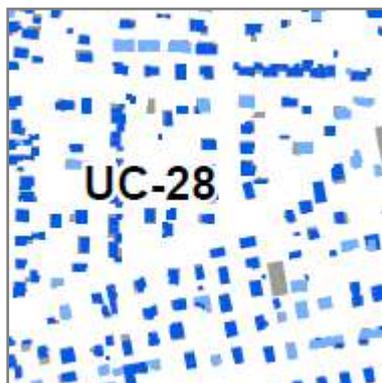
Les constructions les plus hautes évoquées ci-dessus sont souvent regroupées dans des îlots bien identifiées (NAb-23, UB-3 ou UB-22 dans sa partie sud), soit le long d'axes routiers qui transcendent les zonages du POS (exemple : D38-D66, rue de la République qui traversent les zones UA et UC17 avec une plus forte présence sur la carte des classes 8-10 mètres, voire 11-13 mètres).

Intitulé zone	Hauteur à l'égout du toit		
	Hauteur minimale	Hauteur maximale	Hauteur moyenne
01_UA	2	12	3,61
UA-26	2	12	3,60
UAI-27	2	7	3,72
03_UC	2	13	4,34
UC-28	2	12	4,02
UCa-29	3	8	5,14
UCa-30	2	9	5,50
UCb-31	2	12	3,34
UCb-32	3	13	7,78
UCi-34	2	7	3,88
UCi-35	2	8	3,95
UCm-36	3	5	4,11
UCc-33	4	7	5,40
UCc-44	2	11	4,73
04_UD	5	8	6,45
UD-37	5	8	6,45
05_UE	3	11	6,14
UE-38	3	9	6,00
UE-39	4	11	7,21
UEa-40	3	7	5,00
UEb-41	3	8	4,44

Intitulé zone	Hauteur à l'égout du toit		
	Hauteur minimale	Hauteur maximale	Hauteur moyenne
09_NA	2	10	4,40
NAa-1	6	6	6,00
NAa-2	3	10	5,08
NAa-3	5	5	5,00
NAb-4	3	7	5,29
NAb-6	6	6	6,00
NAi-9	2	5	3,24
NA-42	4	4	4,00
NA-45	3	3	3,00
11_NC	2	9	5,79
NC-10	4	8	6,56
NCa-11	4	6	5,00
NCa-12	3	6	4,33
NCa-14	5	5	5,00
NCb-15	4	9	6,60
NCb-16	2	7	5,22
NCb-46	4	9	6,60
NCc-17	6	6	6,00
NCd-18	4	6	5,25
12_ND	3	8	4,97
ND-19	5	5	5,00
ND-20	3	4	3,67
ND-21	5	5	5,00
ND-22	4	7	5,67
ND-23	6	6	6,00
ND-43	6	6	6,00
NDa-24	3	8	5,15
NDb-25	3	4	3,67

Questionnement et enjeux

Habsheim, présente des typologies homogènes. Contrairement à la plupart des communes, ce n'est pas le centre historique que l'on retrouve les plus hauts bâtiments de la commune mais dans la zone UC ayant des hauteurs allant jusqu'à 13 mètres à l'égout. Le tissu urbain est marqué par une nappe de constructions en moyenne de 5 mètres de hauteur. Il est à noter qu'aucune construction ne dépasse 13 mètres à l'égout ce qui est plutôt étonnant pour une commune dynamique (activité économique) et un centre historique (église de 12 mètres seulement).



Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Habsheim, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ? La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes dans des zones de type AU indicés.

Il est à noter que lors d'une révision précédente du document d'urbanisme local une amplitude plus importante des règles de hauteur a été expérimentée, notamment dans la zone UA correspondant au noyau ancien. Le résultat de cette modulation des hauteurs n'a pas été probant et s'est même traduit ponctuellement par des ruptures d'échelle préjudiciable à l'harmonie urbaine et sources de conflits de voisinage. Ce levier réglementaire a donc été abandonné.

C. EXPOSE DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU P.L.U.

1. Choix retenus pour l'établissement du P.A.D.D.

Quatre axes d'actions soutiennent Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Habsheim:

- **Axe 1 : Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.**
- **Axe 2 : Poursuivre la structuration de l'urbanisation et l'amélioration du cadre de vie.**
- **Axe 3 : Promouvoir le développement économique local.**
- **Axe 4 : Prendre en compte le risque d'inondation du Muhlbach et du Weierbachgraben.**

1.1 Axe 1 : Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel

Le territoire communal de Habsheim comporte un environnement naturel dont les qualités écologiques et paysagères sont indéniables. Cet environnement naturel est constitué de deux entités distinctes : la forêt domaniale de la Hardt à l'Est et les collines du Tannenwald-Zuhrenwald à l'Ouest.

Protéger ces espaces naturels n'est pas seulement rendu nécessaire du fait de leur valeur intrinsèque mais aussi parce que toute atteinte à ces espaces aurait pour conséquence de rompre la structuration globale du territoire communal.

La préservation et la mise en valeur du potentiel environnemental se décline en objectifs auxquels sont associées des orientations.

Le premier des objectifs assigné au document d'urbanisme est de « **Préserver les équilibres écologiques** » et l'orientation qui en découle est de « **Protéger les milieux naturels sensibles** ».

La forêt domaniale de la Hardt a une fonction écologique majeure en qualité de réservoir de biodiversité comme en attestent les deux sites Natura 2000 qu'elle comporte. Sa protection s'impose indiscutablement pour sanctuariser les milieux naturels.

Les collines du Tannenwald-Zuhrenwald constituent un milieu naturel remarquable par sa richesse écologique mais également par sa contribution paysagère. La prise de conscience communale de l'obligation de préserver ces milieux mosaïques est antérieure au développement des préoccupations environnementales. Le Plan d'Occupation des Sols comporte déjà des dispositions visant à la pérennité de ces milieux. Leurs qualités écologiques et paysagères ayant été préservées jusqu'à ce jour, il s'impose naturellement de reconduire le dispositif de protection qui leur est attaché.

Le Muhlbach remplit une fonction de trait d'union entre les zones urbaines et les zones naturelles. Son parcours qui le conduit jusqu'au noyau ancien où il a été canalisé et enterré permet l'incursion de la nature dans le village. Une zone humide est associée au Muhlbach et sa richesse écologique et paysagère doit être maintenue.

Les grandes entités naturelles présentes sur le territoire communal permettent des continuités écologiques Nord-Sud car ces milieux ne sont que très faiblement concernés par des ruptures de connectivité interne. Pour maintenir cet état de fait il y a lieu de ne pas aggraver la situation.

La structure globale de la commune est marquée par des composantes à développement Nord-Sud et par un cloisonnement spatial du aux infrastructures de transports terrestre également orienté Nord-Sud. Une attention particulière sera portée à la recherche du rétablissement de continuités écologiques Est-Ouest.

Le second objectif « **Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire** » se décline en deux orientations : « **Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages** » et « **Respecter les lignes de force du paysage** ».

❖ **Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages**

Ce choix qui découle directement du premier objectif valide le rôle paysager de la forêt de la Hardt qui constitue le noyau central de la trame verte de cette partie de l'Alsace du Sud. Le paysage oriental de la commune est borné par la lisière forestière.

Les milieux naturels collinaires ont une structure bocagère mise en valeur par la topographie. L'alternance de prés, de vergers, de massifs boisés et de chemin creux arborés confère une réelle valeur esthétique au site et contribue à une meilleure intégration paysagère de la nappe urbaine. Le maintien de l'identité paysagère de Habsheim est indissociable de la protection de ces milieux naturels.

❖ **Respecter les lignes de force du paysage**

Le Muhlbach et son cortège végétal constitue l'élément majeur de la trame verte et bleue habsheimoise et veiller au maintien de cet élément d'animation paysagère s'impose tant en milieu naturel qu'en milieu urbain. En milieu urbain, la protection des abords du Muhlbach doit être envisagée comme faisant partie intégrante de tout projet d'urbanisation.

Sans mesures de protection spécifiques et à défaut d'une gestion raisonnée du site par l'ensemble de ses usagers, les éléments constitutifs du bocage des collines risquent de disparaître sous la pression d'une agriculture intensive ou par manque d'investissement dans la gestion de ces milieux. Fort heureusement, les différents acteurs intervenant dans les collines ont mis en œuvre une gouvernance efficace pour une gestion des milieux respectueuse de leur richesse et garante de leur pérennité.

Le paysage urbain doit également faire l'objet d'une mise en valeur. Pour l'essentiel, ce paysage urbain est minéral et l'action sur sa qualité esthétique relève des règles d'implantation et de volumétrie afin, soit de préserver une morphologie remarquable telle celle du noyau ancien, soit d'impulser une urbanisation de bonne facture paysagère.

L'espace minéral de la nappe urbaine comporte une méridienne verte constituée par les plantations d'alignement le long de la rue du Général de Gaulle (RD 201]. Ces plantations d'alignement donnent sa typicité à la traverse d'agglomération et au paysage urbain de Habsheim. Leur préservation est le gage du maintien de la spécificité du paysage urbain.

Le troisième objectif retenu est de **Préserver les ressources naturelles**. Deux orientations ont été choisies pour y répondre : « **Economiser les ressources naturelles** » et « **Améliorer les performances énergétiques des constructions** ».

❖ **Economiser les ressources naturelles**

La vulnérabilité de la ressource locale en eau potable qui a conduit à la mise en sommeil des captages de la Hardt du fait d'une teneur en pesticides trop élevée n'entame en rien la nécessité de protéger cette ressource.

Le recours aux énergies renouvelables, la conception bioclimatique des constructions, l'emploi de matériaux recyclables et d'origine locale ainsi qu'une gestion des déchets respectueuse de l'environnement s'inscrivent dans une préoccupation croissante de ménager les ressources naturelles. Ce faisant, une contribution utile sera apportée à la mise en œuvre du Plan Climat Territorial, à la mise en place de filières courtes, à l'émergence d'une économie de la construction participant à la transition énergétique.

❖ **Améliorer les performances énergétiques des constructions**

Le parc immobilier communal comporte une fraction de constructions « anciennes » au sens qu'elles ne comportent pas une isolation adaptée ou que leur système de chauffage est énergivore. L'exploitation optimale du potentiel habitable de ces constructions nécessite une amélioration des performances énergétiques. Comme il s'agit là d'un des moyens de lutter contre l'étalement urbain il y a lieu de prendre en considération cette orientation même si elle n'a pas nécessairement une traduction réglementaire dans le P.L.U.

1.2 Axe 2 : Poursuivre la structuration de l'urbanisation et l'amélioration du cadre de vie

Cet axe vise à poursuivre et à améliorer le dispositif mis en œuvre à Habsheim dès les années 1990. La structuration de l'urbanisation s'impose pour conférer une cohérence globale à la nappe urbaine. A la volonté affichée dans le Plan d'Occupation des Sols d'une organisation structurée de l'espace urbain s'ajoute la nécessité de renforcer l'interaction entre le développement urbain et l'évolution démographique. La rationalisation de l'utilisation des sols qui en découle permet d'envisager une densification qui reste compatible avec l'esprit villageois auquel les habsheimois sont attachés.

La poursuite de l'amélioration du cadre de vie traduit d'une part la volonté d'offrir aux habitants un environnement où il fait bon vivre. Et elle traduit, d'autre part, la prise de conscience de la valeur du patrimoine naturel qu'il serait vain de protéger si aucune mesure n'était prise pour assurer une qualité de l'environnement urbain à la hauteur de celle de l'environnement naturel. Il s'agit en fait de mettre en œuvre un cercle vertueux profitable tant aux habitants qu'au lieu où ils vivent.

Pour cet axe également une série d'objectifs a été fixée et des orientations leur ont été associées.

Le premier des objectifs retenus est de **Maîtriser l'urbanisation** et les orientations qui ont été choisies pour l'atteindre sont d' « **Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil** », de « **Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain** », de « **Favoriser la valorisation du tissu urbain** », d' « **Exploiter les potentialités du tissu urbain** » et « **Opérer une ségrégation spatiale pour les activités générant des nuisances** ».

L'importance qui est accordée à la maîtrise de l'urbanisation explique la richesse du panel d'orientations retenu.

✓ **Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil,**

Pour la période intercensitaire la plus récente, la croissance démographique d'Habsheim relève à parts égales des apports migratoires et du renouvellement des générations. La commune a opté pour une poursuite de cette croissance en se fixant comme objectif d'atteindre 6 200 habitants en 2035.

Une estimation des besoins en logement et du potentiel foncier correspondant a été réalisée avec une hypothèse de croissance de 1,2% en moyenne par an.

Dans les tableaux suivants, les **données communales** sont tirées du **recensement** effectué en **2010**. Ces données sont identifiées « INSEE 2010 ».

Les données labellisées « **Objectif** » résultent de **choix faits par la commune** et concernent la durée d'application du P.L.U. (**25 ans**) et le taux d'accroissement souhaité.

Il a été retenu d'appliquer un taux d'occupation moyen par logement corrigé afin d'anticiper le desserrement des ménages.

Les autres données résultent de calculs.

La population à l'échéance du P.L.U. résulte de l'application de la formule des intérêts composés : Population à l'échéance du P.L.U. = $(\ln(\text{durée d'application du PLU} / \text{population 2013})) / (\ln(1 + (\text{taux de croissance}/100)))$ avec les paramètres suivants : durée d'application du PLU : 25 ans, population 2010 : 4865, taux de croissance : 1,2 %. Une valeur ajustée du nombre de logement vacants est retenue pour l'estimation des besoins. Compte tenu du fait qu'il est nécessaire de préserver une marge afin de permettre la fluidité du marché du logement, il est retenu d'affecter 5% du nombre de résidences principales (2100 en 2012) à cette marge de manœuvre. Le nombre de logements vacants mobilisables est donc de 105.

Population actuelle [1]	INSEE 2010	4 865
Accroissement annuel constaté	RGP2010	1,1%
Horizon P.L.U. durée en années	Objectif	25
Accroissement souhaité	Objectif	1,2%
Population à l'échéance du P.L.U. [2]	Objectif	6555
Population supplémentaire	= [2] - [1]	1 690
Taux d'occupation moyen par logement [3]	INSEE corrigé	2,3
Besoin en nombre de logements [4]	= [2] / [3]	2 850
Nombre de résidences principales [5]	RGP2010	2 031
Nombre de logements manquants [6]	= [4] - [5]	819
Nombre de logements vacants mobilisables [7]	RGP2013	105
Nombre de logements à réaliser arrondi	= [6] - [7]	714

L'hypothèse retenue donne une population de **6 555 habitants en 2035** ce qui correspond à **714 logements à réaliser**.

Pour l'estimation des besoins fonciers, la commune a retenu une répartition par type d'habitat qui reflète la production récente de logements et qui garantit la mixité. Les valeurs du foncier par logements sont des moyennes enregistrées localement.

Type d'habitat	Part	Nb logements	Foncier / logement en m ²	Besoins en m ²
Habitat collectif	40%	286	150	42 900
Habitat intermédiaire	35%	250	350	87 500
Habitat individuel	25%	178	500	89 000
Besoins identifiés	>>>	714	TOTAL	219 400

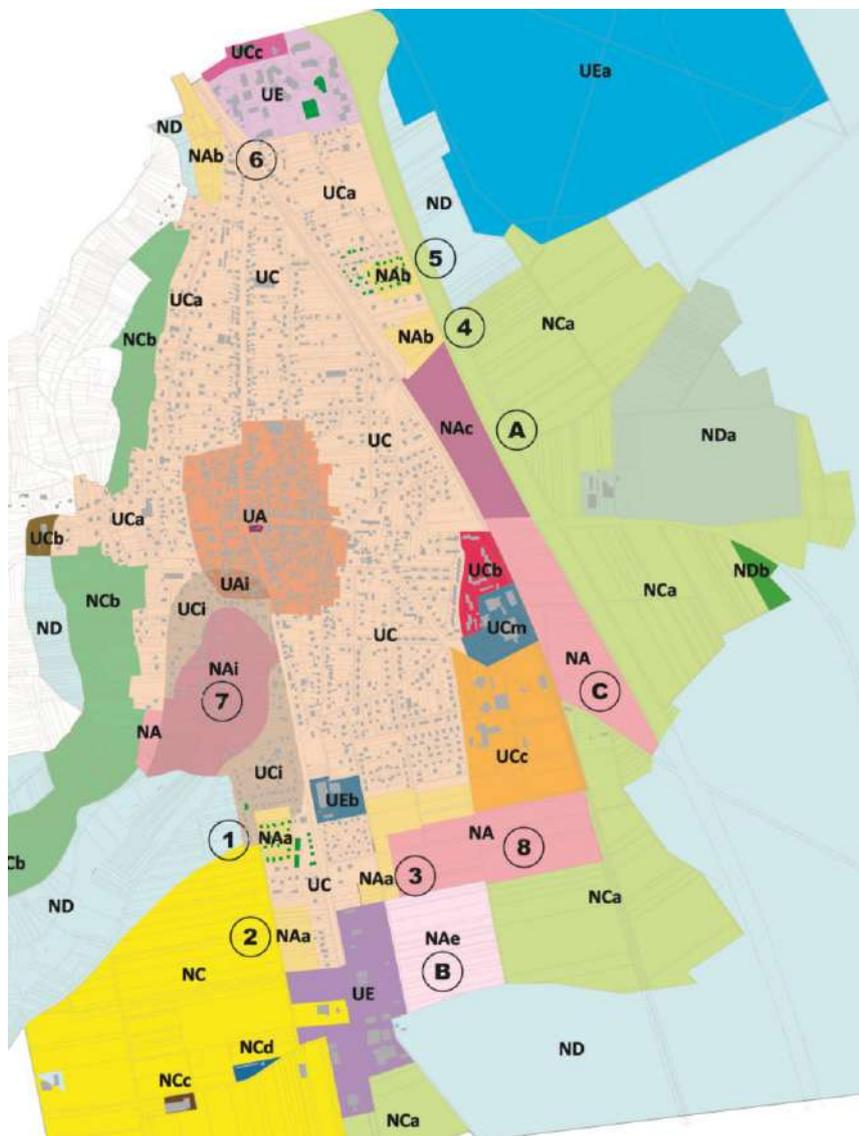
L'hypothèse retenue donne un objectif de 714 logements qui nécessiterait de mobiliser **21,9 hectares**.

Pour assurer la satisfaction des besoins, la commune dispose du potentiel résiduel des zones urbaines dont on a vu au § « 3 Evaluation du potentiel résiduel » en pages 23 à 25 qu'il peut être évalué à 6,25 hectares.

Les vides du tissu urbain ne permettent de satisfaire qu'un peu plus du quart des besoins évalués (27,9%).

La réflexion s'est donc portée sur la recherche d'un potentiel supplémentaire résultant de la définition de secteurs de développement urbain.

En premier ont été examinés les zones et secteur dévolus au développement urbain délimités par le Plan d'Occupation des Sols figurant sur la carte ci-dessous.

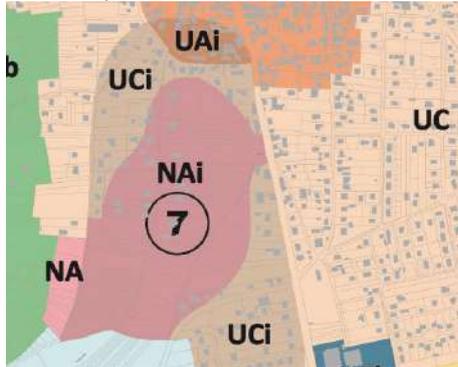


Pour les zones d'habitat, le P.O.S. délimite 2 zones NA (repérées 7 et 8) dévolues au développement urbain à moyen et long terme et 3 secteurs NAa (repérés 1, 2 et 3) ainsi que 3 secteur NAb (repérés 4, 5 et 6) destinés à permettre le développement urbain à court terme.

Pour les zones d'activités économiques, le P.O.S. délimite un secteur NAc (repéré A) et un secteur NAe (repéré B) destinés aux besoins à court terme et une zone NA (repérée C) prévue pour répondre aux besoins à moyen et long terme.

Les zones NA

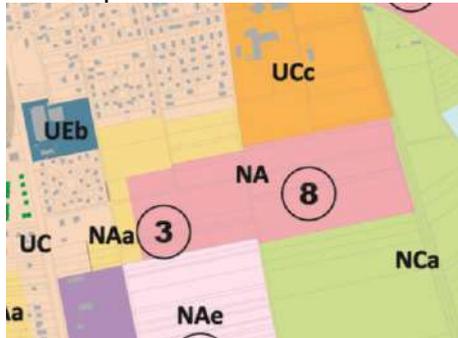
Zone repérée sous le n° 7



Cette zone contiguë au noyau ancien a été délimitée pour permettre une extension urbaine. La possibilité de mobiliser ce potentiel pour satisfaire les besoins fonciers est tributaire de la mise en œuvre d'une solution hydraulique pour parer au risque d'inondation du Muhlbach. A cet effet, le P.O.S. a prévu un ouvrage de dérivation en direction de la forêt de la Hardt qui a fait l'objet d'un emplacement réservé. Cet ouvrage n'est pas encore réalisé.

Cette zone est **retenue** au titre du potentiel supplémentaire nécessaire pour satisfaire les besoins en foncier destiné à l'habitat. Il y a toutefois lieu de tenir compte des phénomènes de ruissellement induits par le chemin rural dit Alte Gasse et de la zone humide du Muhlbach. La prise en compte de ces deux éléments se traduira par une diminution du potentiel effectif de cette zone et notamment par une **réduction de son emprise** (9,9 ha). En outre, la restriction d'usage liée à l'inondabilité demeure ce qui induit que le potentiel représenté par cette zone est un **potentiel différé**.

Zone repérée sous le n° 8

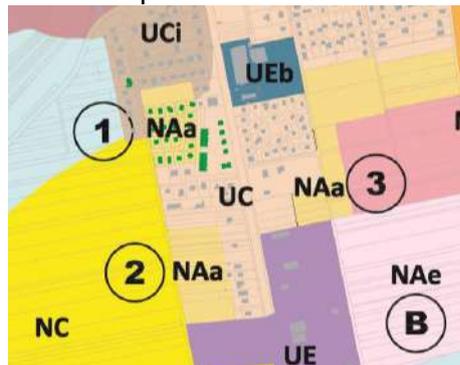


Pour cette zone, située au Sud-Est de la nappe urbaine, le P.O.S. prévoyait de l'affecter à la mixité urbaine pour la partie Ouest jusqu'à la rue du Cerf et à l'extension du secteur UCC destiné aux équipements publics pour la partie Est.

Cette zone est **retenue** au titre du potentiel supplémentaire nécessaire pour satisfaire les besoins en foncier destiné à l'**habitat pour sa moitié Ouest** en y incluant la fraction du secteur NAa au Sud de la rue des Mésanges(6,4 ha) et pour l'**extension des équipements publics pour la partie Est** (6,7 ha). Le potentiel ainsi défini est un **potentiel différé**.

Les secteurs NAa

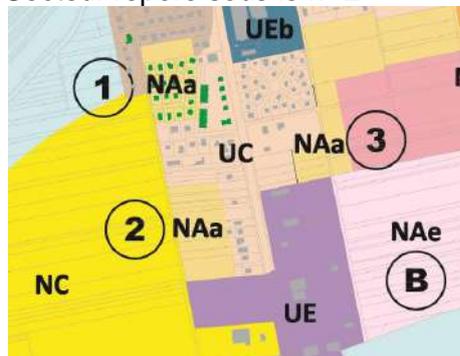
Secteur repéré sous le n° 1



Ce secteur délimité par la P.O.S. entre la rue de Landser et la rue du Général de Gaulle à fait l'objet d'une opération de lotissement. L'urbanisation s'est traduite par un découpage en 19 lots sur lesquels ont été édifiées des constructions à usage d'habitations individuelles.

Compte tenu que son **potentiel** a été **exploité** dans le cadre du P.O.S., non seulement ce secteur n'est pas retenu mais il est en outre **à verser dans la zone urbaine UC**.

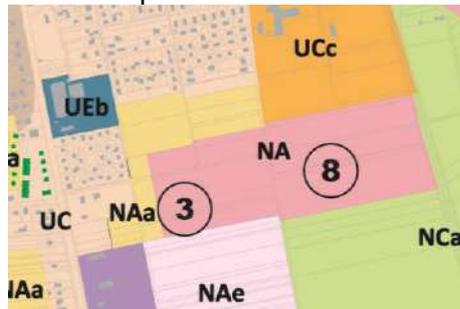
Secteur repéré sous le n° 2



Ce secteur constitué de fonds de parcelles bâties se développant entre la rue de Landser et la rue du Général de Gaulle, n'a pas été exploité.

Ce secteur de 1,7 hectare est **retenu** au titre du potentiel supplémentaire nécessaire pour satisfaire les besoins en foncier destiné à l'habitat. Son aménagement est tributaire de la solution hydraulique retenue pour la prise en compte des risques d'inondation du Muhlbach, le projet de dérivation affectant la partie Nord du secteur.

Secteur repéré sous le n° 3

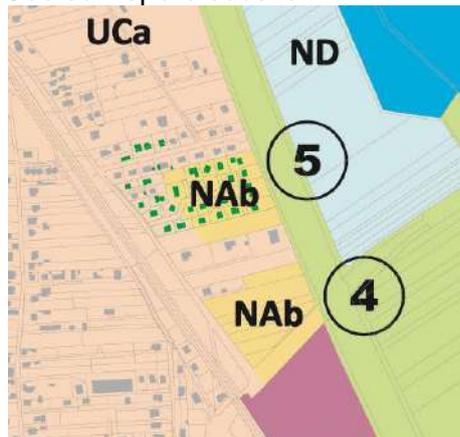


Ce secteur constitué d'unités foncières localisées entre la rue de la Hardt et la rue du Cerf ainsi que par les têtes de parcelles le long de la rue de la Hardt au Sud de la rue des Mésanges n'a pas été exploité.

Ce secteur dont la délimitation est revue pour en exclure la fraction située au Sud de la rue des Mésanges est **retenu** au titre du potentiel supplémentaire nécessaire pour satisfaire les besoins en foncier destiné à l'habitat. Le potentiel ainsi mobilisable sera de 3,7 hectares.

Les secteurs NAb

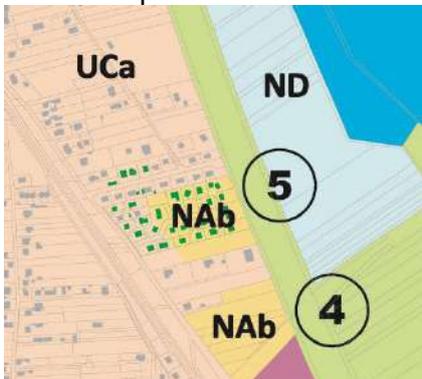
Secteur repéré sous le n° 4



Ce secteur, délimité rue de la Rampe, est délimité au Sud par l'imposant talus du passage supérieur du Katzenpfad et à l'Est par l'autoroute A 35 n'a pas été exploité.

Compte tenu de sa localisation en contrebas du talus du passage supérieur et de la difficulté à envisager un aménagement satisfaisant, ce secteur n'est **pas retenu** au titre du potentiel supplémentaire nécessaire pour satisfaire les besoins en foncier destiné à l'habitat.

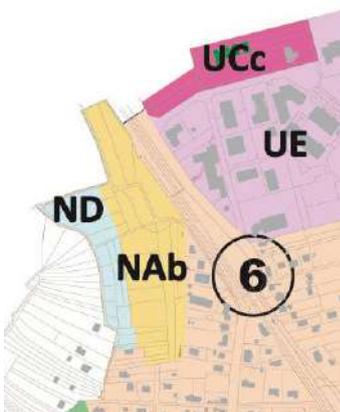
Secteur repéré sous le n° 5



Ce secteur, délimité entre la rue de la Rampe et l'autoroute A 35 a fait l'objet d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement. Les 24 lots issus de cette opération sont occupés par des constructions à usage d'habitation individuelle.

Compte tenu que son **potentiel** a été **exploité** dans le cadre du P.O.S., non seulement ce secteur n'est pas retenu mais il est en outre **à verser dans la zone urbaine UC**.

Secteur repéré sous le n° 6



Ce secteur, délimité rue des Noyers, occupe la partie plane des parcelles situées entre la voie ferrée et le pied de pente de la colline. Son potentiel constructible n'a pas été exploité.

Ce secteur est **retenu** au titre du potentiel supplémentaire nécessaire pour satisfaire les besoins en foncier destiné à l'habitat. Toutefois, sa délimitation est revue pour inclure la totalité des parcelles y compris les parties pentues et pour ménager une coupure verte avec Rixheim. Cette modification porte à **2,8** hectares sa superficie.

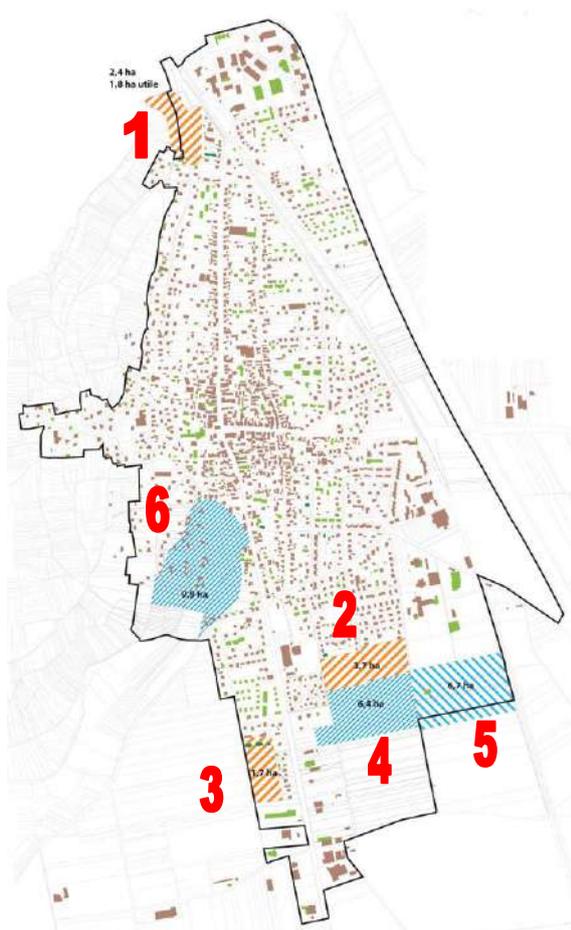
Pour mémoire, le secteur NAc (repéré A), le secteur NAc (repéré B) et la zone NA dans le prolongement du secteur NAc sont dévolues au développement économique et n'entrent donc pas dans le potentiel d'extension des zones d'habitat.

En définitive, le **potentiel brut** des secteurs de développement urbain définies par le P.O.S. s'élève à **31,8 hectares** constitués par les zones NA et NAc (zones 7 et 8 sur la carte), les secteurs NAc rue de Landser et rue des Alouettes (secteur 2 et 3 sur la carte) et le secteur NAb rue des Noyers (secteur 6 sur la carte).

Il convient d'établir la valeur du potentiel net afin de déterminer si ce potentiel est suffisant pour satisfaire les besoins, s'il est nécessaire de rechercher du potentiel supplémentaire voire de réduire le potentiel.

Pour la détermination du **potentiel foncier exploitable net** il s'impose d'évaluer le taux de disponibilité de chaque site. Ce taux résulte de la structure du parcellaire et de la connaissance d'une volonté d'aménager des propriétaires.

Potentiel habitat 1 ^{ère} phase				
	Localisation	Surface ha	Taux %	Net ha
1	Rue des Noyers	2,8 (a)		
2	Rue des Alouettes	3,7		
3	Rue de Landser	1,7		
	Total	8,2	70	5,7
Potentiel habitat 2 ^{ème} phase				
	Localisation	Surface ha	Taux %	Net ha
4	Kappelenaecker Kleinfeld – rue des Alouettes	6,4	80	5,1
5	Wolfloch Kleinfeld	6,7	0 (b)	-
6	Schweingarten Nahmatten	9,9	0 (c)	-
	Total			5,1



(a) : La superficie brute de ce secteur est de 2,8 ha mais il convient de ne retenir que la partie présentant un potentiel effectif pour l'implantation de constructions à usage d'habitation. C'est pourquoi il faut déduire les parties en pentes des terrains en limite Ouest. Ils ont été incorporés dans le secteur pour faciliter les restructurations foncières mais leur destination n'est pas d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

(b) : Le taux de disponibilité est nul car cette partie de la zone de développement urbain de 2^{ème} phase est dévolue à l'implantation d'équipements publics. Ce site constitue une réserve foncière pour répondre aux besoins futurs en termes d'équipements publics.

(c) : le taux de disponibilité est nul du fait du risque d'inondation qui affecte cette zone de développement urbain de 2^{ème} phase. L'exploitation de ce potentiel induit qu'au préalable une solution hydraulique soit effectivement mise en œuvre. Dans ce cas le taux de disponibilité ne devrait pas excéder 50% du fait des constructions existantes et de la nécessité de préserver la zone humide (ce qui ne fait pas obstacle à son intégration dans l'aménagement de la zone).

Il ne reste plus qu'à faire la synthèse des différents potentiels pour obtenir le potentiel global pouvant être effectivement affecté au développement urbain de l'habitat.

Nature du potentiel	Surface	Taux de mobilisation	Potentiel habitat
Vides du tissu urbanisé	25,0 ha	25%	6,25 ha
Extensions programmées en 1^{ère} phase :			
➤ 1 - Rue des Noyers	2,8 ha	70%	1,96 ha
➤ 2 - Rue des Alouettes	3,7 ha	70%	2,59 ha
➤ 3 - Rue de Landser	1,7 ha	70%	1,19 ha
Extensions programmées en 2^{ème} phase :			
➤ 4 – Kappelenaecker- Kleinfeld, rue des Alouettes	6,4 ha	80	5,12 ha
➤ 5 – Wolfloch - Kleinfeld	6,7 ha	0	0
➤ 6 – Schweingarten - Nahmatten	9,9 ha	0	0
TOTAL	56,2 ha		17,11 ha

On peut à présent établir un bilan besoins / potentiel.

Pour satisfaire ses besoins estimés, la commune devrait disposer de 21,9 hectares de potentiel foncier exploitable.

Les vides du tissu urbain et les extensions urbaines raisonnables permettent d'envisager de disposer d'un potentiel foncier mobilisable à court terme qui s'élève à 17,11 hectares.

A plus long terme, c'est-à-dire lorsqu'une solution hydraulique aura été mise en œuvre on peut espérer disposer d'un potentiel supplémentaire correspondant à la zone de développement urbain de 2^{ème} phase des lieudits Schweingarten et Nahmatten. Ce potentiel peut être estimé à 4,9 hectares ce qui correspond à un taux de mobilisation de 50%.

On dispose ainsi d'un potentiel de 22,01 hectares. Les extensions programmées et l'exploitation des vides du tissu existant suffisent donc à répondre aux besoins estimés.

✓ **Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain**

Les contraintes naturelles et la structure du territoire communal renforcent la nécessité de limiter l'étalement urbain. La nappe urbaine a investi la quasi-totalité de l'espace compris entre le pied des collines du Tannenwald-Zuhrenwald à l'Ouest et l'autoroute A35 à l'Est. Au Nord subsiste une césure avec l'urbanisation de Rixheim. Le front urbain Sud est plus lâche.

La compacité recherchée s'appuie en premier lieu sur l'exploitation des vides interstitiels du tissu urbain. Ce premier levier permet d'envisager une densification du tissu urbain. Il ne s'agit pas d'exploiter les potentiels existants à outrance mais d'optimiser l'usage des sols en conservant l'ambiance villageoise. L'idée directrice est d'avoir une petite ville dans un corps de village.

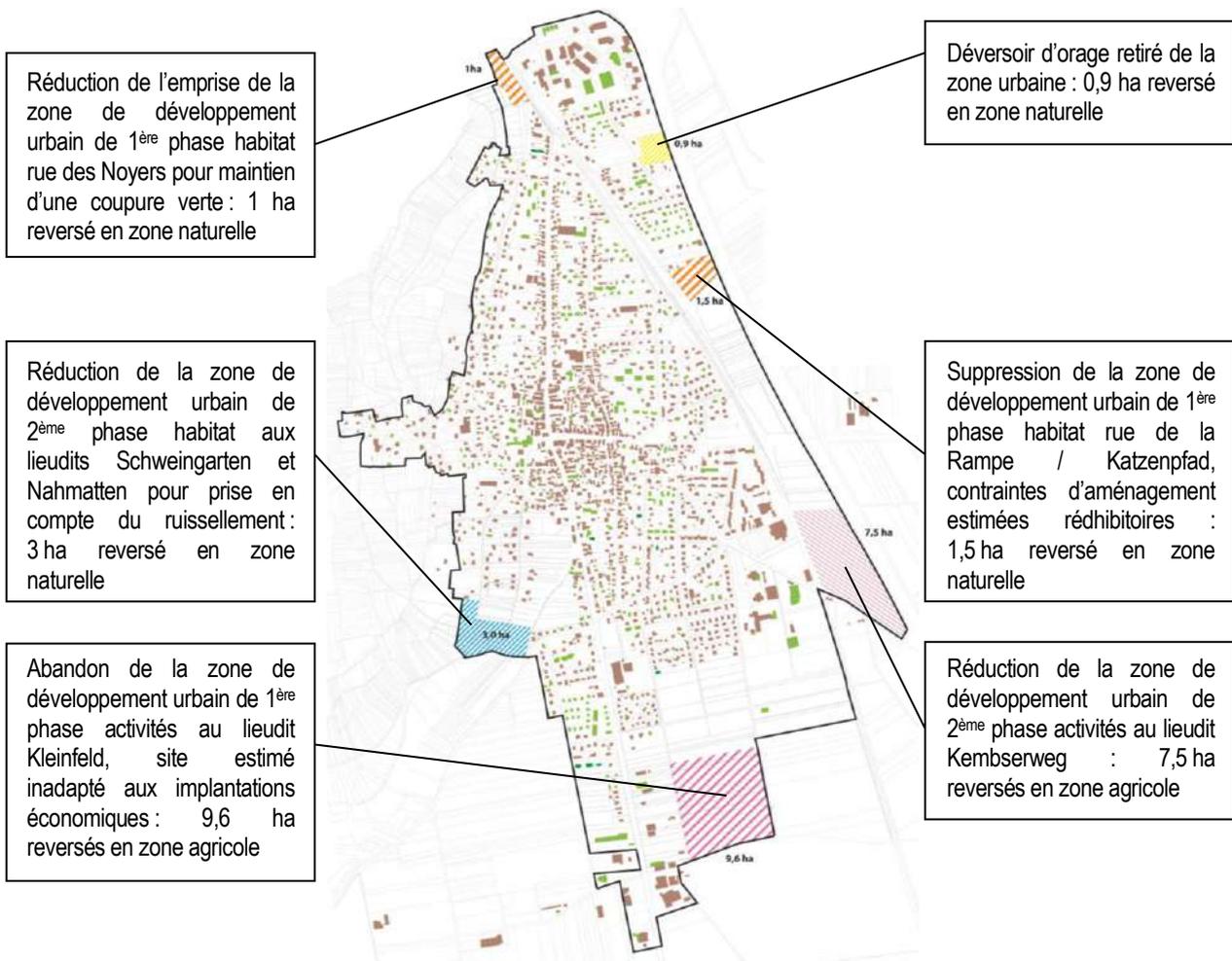
Certains vides du tissu urbain sont suffisamment importants pour envisager une exploitation sous forme structurée. C'est le cas rue de la Rampe et rue de Landser. L'urbanisation structurée engage un processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services et éléments d'aménité urbaine, qualité du cadre de vie) pour une ville plus diverse, vivante et attractive, et non d'une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi.

Comme les vides du tissu urbain ne permettront pas de répondre aux besoins prévisibles, il y a lieu de prévoir des sites d'extension. Leur contiguïté avec les zones urbaines tombe sous le sens ne serait-ce que pour rationaliser les coûts d'investissement et de fonctionnement.

Les extensions prévues rue des Noyers et rue des Alouettes permettront de satisfaire à courte échéance les besoins en termes d'habitat. L'extension programmée rue de la Rampe permet l'accueil d'activités économiques à courte échéance. Le développement urbain doit être envisagé de manière progressive afin de faciliter l'assimilation des populations nouvelles et pour lisser les investissements. C'est pourquoi des sites dévolus au développement urbain à moyenne et longue échéance sont prévus aux lieudits Nahmatten et au Zankacker. Ce phasage de l'urbanisation permet en outre de mener une politique d'acquisitions foncières dynamique et non contrainte par le temps.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation pour chacune des zones de développement urbain permet d'optimiser l'aménagement de manière à garantir une densité minimale et offre l'opportunité d'établir un phasage spatial du développement urbain.

En outre, l'abandon d'un certain nombre de potentiels urbanisables définis par le P.O.S. contribue à la réduction de l'étalement urbain. La carte ci-dessous localise ces potentiels abandonnés qui représentent une superficie cumulée de 23,5 hectares.



✓ **Favoriser la valorisation du tissu urbain**

Le noyau ancien n'offre pas seulement un patrimoine architectural digne d'intérêt ou une morphologie porteuse de l'histoire de la commune. C'est surtout le lieu d'élection des échanges sociaux, de l'activité commerciale, de la vie du village. Cette centralité, organisée autour des symboles du pouvoir spirituel et du pouvoir temporel que constitue le binôme église-mairie, permet d'identifier le lieu en tant que cœur du village.

Les actions de requalification aux abords de la mairie concourent à renforcer la centralité. Elles sont d'abord perçues par leur impact dans le paysage urbain, qu'elles se traduisent par l'implantation d'un nouvel équipement ou par des aménagements des espaces publics. Mais la mise en scène urbaine ne constitue qu'une facette de la centralité qu'il est indispensable d'accompagner d'une mixité des fonctions la plus large possible.

Bien que la commune dispose d'un pôle d'équipements publics dans lesquels sont implantées des constructions scolaires et sportives, il apparaît nécessaire de développer les équipements publics dans le noyau ancien. Il s'agit non seulement de conforter sa fonction de centre décisionnel mais aussi d'y accueillir les équipements répondant à des besoins à caractère plus spécifiquement urbain. En outre, la notion de centralité doit également être repensée afin de contribuer à la rationalisation des déplacements. Si les principaux équipements, services et commerces sont implantés dans un même espace leur accessibilité s'en trouve améliorée et l'on peut espérer entamer la mutation vers un espace marchable.

Le tissu urbain du noyau central est composé majoritairement de constructions anciennes, dont une fraction date du 4^{ème} quart du 16^{ème} siècle. Ces constructions n'ont plus leurs affectations d'origine (fermes avec dépendances, anciennes auberges, maisons de pêcheurs, ...). Le réemploi dont elles ont fait l'objet relève du renouvellement urbain. Au lieu d'appliquer le raisonnement simpliste : on démolit le bâti ancien et on construit du neuf, le renouvellement urbain consiste à utiliser les volumes anciens en leur conférant un usage « moderne ». Ce faisant, la mémoire du lieu est conservée sans pour autant le figer dans une mise en scène muséographique. Le renouvellement urbain permet de faire revivre le bâti ancien et d'exploiter ses potentialités non seulement pour l'habitat mais aussi pour toutes les fonctions dévolues à la centralité.

L'évolution de la nappe urbaine a eu pour effet d'incorporer dans le tissu urbain à dominante d'habitat des sites dévolus à des activités industrielles ou artisanales. C'est le cas pour l'ancien site Terrasite (Saint Gobain Weber France) rue de Zurich et du site EFFBE France rue du Général de Gaulle.

Si la volonté de maintenir les activités existantes ne fait aucun doute, il n'empêche qu'une réflexion sur le devenir à long terme de ces sites a été menée. Elle a d'ailleurs été initiée sur l'ancien site Terrasite dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols. Le principe est de permettre une mutation de l'occupation du sol pour lui conférer progressivement un caractère urbain, étant précisé que cette mutation n'est pas forcée et n'intervient qu'en cas de cessation d'activité.

Il a été retenu d'appliquer ce même principe pour le site d'EFFBE France.

Au risque d'être redondant, il doit être clair que cette orientation d'aménagement ne traduit en aucune manière une volonté de disparition des activités. Elle permet simplement d'anticiper le devenir de ces sites et leur valorisation rapide au cas où les activités venaient à disparaître.

✓ **Exploiter les potentialités du tissu urbain**

C'est essentiellement dans le noyau ancien que se concentrent les potentialités du tissu urbain. Non pas que les vides y soient plus importants que dans le reste de la nappe urbaine mais parce que la morphologie du bâti se révèle plus favorable à une mutation que celle des zones pavillonnaires.

Une bonne partie des logements vacants est située dans le noyau central. Ces constructions anciennes ne répondent pas toujours aux aspirations en termes de confort énergétique ou d'organisation interne. Elles constituent donc un gisement pour le renouvellement urbain.

Il y a donc lieu de veiller à ce que les dispositions réglementaires ne fassent pas obstacle aux mutations du bâti ancien soit par des opérations de démolition-reconstruction, soit par augmentation du volume bâti existant, soit par changement d'usage du bâti existant.

Dans les deux derniers cas, la mutation permettra de conserver trace de l'histoire et des origines de la ville.

Toutefois, compte tenu de l'extension de la nappe urbaine il semble indispensable d'enrayer la monofonctionnalité des lotissements en particulier et des extensions urbaines en général. La mixité des fonctions doit être développée non seulement parce concentrer dans le noyau central toutes les fonctions autres que l'habitat risque de se révéler contreproductif par engorgement du tissu ancien, mais parce que chaque quartier doit être appréhendé comme un lieu de vie et qu'il doit à ce titre comporter des éléments d'animation. Certes, la mixité des fonctions en zone urbaine périphérique n'a pas vocation à être aussi étoffée que dans le noyau central, mais des commerces de proximité, des services ont toute leur place dans ces zones.

✓ **Opérer une ségrégation spatiale pour les activités générant des nuisances**

Cette orientation traduit la limite de la mixité des fonctions. Le tissu urbain peut et doit accueillir des activités économiques. Toutefois, cette mixité ne saurait se traduire par une altération du cadre de vie.

Certaines activités génèrent des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ou d'établissements recevant du public. Et comme le développement économique comporte des composantes artisanales ou industrielles générant des nuisances il a été retenu de dédier certaines parties du territoire à ce type d'activités économiques. Ces zones sont localisées en périphérie des zones à dominante d'habitat pour limiter leur impact C'est d'ailleurs pour ce motif que la zone d'extension des activités économiques prévue au Sud du ban a été retirée du potentiel urbanisable.

Le second des objectifs retenus est de **Garantir la mixité sociale et intergénérationnelle** et l'orientation qui a été choisie dans ce but est « **Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures.** »

Cette orientation à caractère très général recouvre des volontés communales multiples et concrètes mais aussi des obligations auxquelles doit faire face la commune.

La mise en place d'un parcours résidentiel local permet de répondre aux besoins spécifiques à chaque âge de la vie des habitants. On se donne ainsi les moyens :

- de fidéliser les habitants de leur entrée dans la vie active jusqu'à leur retraite en mettant à leur disposition les logements adaptés à chaque situation,
- d'éviter ainsi le vieillissement sectoriel de la population tel qu'il est observable dans les lotissements.

La commune est soumise à l'obligation de produire un minimum de 20% des logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU « Solidarité et renouvellement urbain ». Le bilan SRU 2011-2013 daté du 10 juillet 2015 fait apparaître que 82 % de l'objectif de production triennal a été réalisé (36 logements sur les 44 à réaliser). La commune de Habsheim est donc en état de carence, ce qui implique non seulement de rattraper le retard mais aussi le versement d'une somme destinée à financer les logements sociaux et le transfert du droit de préemption à l'Etat.

Au-delà de la simple réponse à l'obligation légale, la production de logements locatifs sociaux s'intègre dans les solutions destinées à diversifier l'offre en logement et à mettre en place un parcours résidentiel local. Les logements locatifs sociaux offrent par exemple aux jeunes actifs une opportunité de s'installer dans la commune en attendant qu'ils parviennent à disposer du capital nécessaire pour accéder à la propriété.

Il a donc été retenu de mettre en œuvre l'ensemble des mesures à disposition pour garantir la production des logements locatifs sociaux, cette production n'étant pas un simple rattrapage mais une constante à intégrer dans la politique locale du logement.

Le vieillissement de la population a une incidence sur la nature de l'offre en logement. La prise en compte des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite conduit à initier des actions sur l'environnement urbain pour d'une part adapter les logements existants, et, d'autre part, mettre en œuvre une chaîne de déplacement mieux adaptée.

La production récente de logements montre l'émergence de l'habitat intermédiaire qui correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés et de l'habitat collectif. Cette mixité de l'habitat doit être favorisée. Elle contribue non seulement à une réelle diversification de l'offre en logement mais elle permet de réduire de façon notable la consommation d'espace.

Le troisième objectif retenu est d'**Améliorer le cadre de vie** et les orientations qui ont été choisies dans cette optique sont « **Le traitement urbain des voies** », « **Restreindre l'occupation du sol de la zone d'activités Sud à l'artisanat** », « **Aménager des lieux de convivialité** », « **Prise en compte des nuisances sonores des transports terrestres** », « **Encadrer l'évolution du paysage urbain** », « **Reconnaître la fonction récréative de certaines parties du territoire communal** », « **Poursuivre le déploiement des équipements publics** », « **Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables** », « **Valoriser les transports en commun et les modes doux** » et « **Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique** ».

✓ **Le traitement urbain des voies**

Habsheim est traversée du Nord au Sud par la RD 201 correspondant à la rue du Général de Gaulle. Cet axe routier supporte un trafic de desserte sur lequel se greffe un trafic de transit généré par la bretelle d'accès à l'autoroute A 35.

La RD 56 II qui assure la connexion Est-Ouest en passant par le centre du village supporte également un trafic mixte : desserte et transit.

Les autres voies du réseau communal ne servent qu'à la desserte des zones traversées à l'exception de la rue de la Rampe qui est utilisée comme solution alternative au transit par le centre village. La rue de la Chapelle et la rue de Kembs sont également utilisées comme solution alternative au trafic Ouest-Est car elles permettent d'éviter de passer par le centre village.

La multiplicité des usages supportés par ces voies à d'ores et déjà conduit à mettre en œuvre des mesures de sécurisation. En effet :

- elles assurent la desserte automobile des principaux équipements publics ainsi que celles des commerces,
- elles concentrent la majeure partie du cheminement piétonnier du fait qu'elles traversent le noyau ancien où la majorité des équipements et services sont implantés,
- elles constituent l'armature du réseau cyclable sur le ban communal,
- elles supportent les lignes de transports en commun desservant la commune.

Il y a lieu de poursuivre le traitement urbain de ces voies afin, non seulement d'apporter des solutions techniques et sécuritaires pour leurs usagers, mais aussi pour les intégrer pleinement à l'espace urbain en les faisant passer d'un statut de césure à celui d'espace partagé et apaisé participant à la construction du cadre de vie.

Le traitement urbain des voies n'est pas exclusivement réservé aux axes routiers principaux et doit être progressivement étendu à l'ensemble de la voirie communale.

Le traitement urbain des voies nécessite des aménagements de sécurité qui peuvent aller jusqu'à l'amélioration de la visibilité aux carrefours des voies maillant le tissu urbain.

✓ **Restreindre l'occupation du sol de la zone d'activités Sud à l'artisanat**

La zone d'activités Sud constitue un héritage des années d'expansion économique. Les implantations des constructions à usage d'activités ont été réalisées dans le seul respect d'une logique économique. Le fait est que cette entrée d'agglomération n'a pas, malgré les efforts de traitement de l'espace public, le même cachet que l'entrée Nord. Par ailleurs, la lisibilité du bâti est perturbée par la cohabitation des activités et des extensions à dominante d'habitat.

Comme il n'est pas envisageable de supprimer les activités pour les remplacer par un tissu plus « urbain », il a été retenu d'amorcer un processus de mutation en restreignant l'occupation du sol à l'artisanat. L'objectif est double : une amélioration qualitative de cette entrée de village et une amélioration de la cohabitation de fonctions peu compatibles entre elles. En effet, pour les autres sites d'activité, la ségrégation spatiale permet de circonscrire les nuisances liées aux activités. Pour cette zone l'imbrication de l'habitat et des activités milite pour une amélioration du cadre de vie.

✓ **Aménager des lieux de convivialité**

La qualité du cadre de vie ne repose pas uniquement sur la qualité des espaces publics ou le traitement architectural, urbain et paysager des zones bâties. Elle nécessite également que les habitants disposent de lieux de détente et de promenade. Certes, des espaces naturels de grande qualité sont relativement proches et pourraient suffire à répondre à ce besoin de « se mettre au vert ». Mais la mixité urbaine ne peut être pleinement efficiente que lorsqu'elle comporte aussi des espaces « non productifs » tels que des espaces verts ou des parcs urbains. Outre l'apport de nature en ville de tels espaces contribuent avec les jardins privatifs à la perméabilité écologique de la nappe urbaine en remplissant le rôle de milieux-refuges pour la faune.

C'est dans cet esprit que la création d'un parc urbain aux abords de l'étang du Nahmatten a été retenue. Cette orientation permet de concilier le besoin de nature en ville et la préservation d'une zone humide.

Dans le même esprit, il est prévu d'aménager le Weiherwegle en sentier de promenade. Ce sentier qui longe le Muhlbach jusqu'à l'étang offre la possibilité d'une connexion entre la nature en ville et les espaces naturels périphériques tout en contribuant à la préservation et à la mise en valeur de la zone humide du Muhlbach.

L'aménagement des espaces publics n'échappe pas au champ d'application de l'orientation consistant à aménager des lieux de convivialité. Les espaces publics ne sont encore trop souvent considérés et aménagés que comme des lieux de passage alors qu'ils ont vocation à être les supports d'une partie de la vie sociale de la commune. C'est pourquoi la collectivité a retenu comme nécessaire d'agir dès la conception de ces espaces pour leur conférer un caractère convivial.

✓ **Prise en compte des nuisances sonores des transports terrestres**

La commune est traversée par l'autoroute A 35, la voie ferrée Mulhouse-Bâle et la route départementale RD 201. Ces infrastructures de transport terrestre causent des nuisances sonores.

Le bruit constitue un enjeu environnemental à plusieurs titres : c'est notamment une composante de la qualité du cadre de vie et un enjeu de santé publique. En cas de modifications significatives des infrastructures la réglementation entraîne une obligation de traitement du bruit par les gestionnaires de ces infrastructures. En l'absence de modifications significatives, il est à la fois possible que les gestionnaires de ces infrastructures mettent en œuvre des dispositifs adaptés (murs antibruit, amortisseurs d'âmes de rails, ...) et que les riverains mettent en œuvre des dispositifs individuels dont l'efficacité ne sera pas toujours optimale compte tenu du traitement fragmentaire. Qui qu'il en soit, la commune prend en compte le problème du bruit selon les moyens dont elle dispose.

✓ **Encadrer l'évolution du paysage urbain**

Hormis lors de l'implantation de constructions publiques ou de l'aménagement d'espaces publics, la collectivité ne dispose que du levier réglementaire pour encadrer l'évolution du paysage urbain.

Le découpage du territoire communal en zones constitue le premier pilier sur lequel appuyer le paysage urbain. La spatialisation des orientations contribue à une amélioration de la lisibilité du tissu urbain.

L'action sur la forme urbaine par la réglementation de l'implantation des constructions permet de conserver ou d'induire une morphologie urbaine correspondant à ce qui est attendu en termes de paysage urbain. Au traitement des volumes bâtis il convient d'adjoindre un volet relatif à l'habillage de ces volumes et au traitement de leurs abords. L'aspect extérieur et le traitement des abords participent à la mise en scène du bâti et à sa qualité paysagère.

La commune comporte un monument historique : le Dorffhus. La protection de ses abords s'impose non seulement pour le monument historique lui-même mais pour conserver la cohérence patrimoniale de ses abords. Il a été retenu en partenariat avec le Service Territorial de l'Architecture et du patrimoine du Haut-Rhin de faire coïncider le périmètre de protection du monument historique avec les limites du noyau ancien. Cette mesure de bon sens permet d'apporter tout le soin nécessaire à la préservation et à la mise en valeur du noyau urbain.

✓ **Reconnaître la fonction récréative de certaines parties du territoire communal**

Ainsi qu'il en a été fait mention au § « Aménager des lieux de convivialité », la qualité du cadre de vie nécessite que les habitants disposent de lieux où « se mettre au vert ».

La forêt de la Hardt, malgré son relatif isolement dû aux infrastructures de transport terrestres, constitue un milieu pour lequel on relève l'inévitable ambivalence entre réserve de nature et espace accessible à tous. Il semble possible de concilier ces deux approches et de conférer une fonction récréative à la forêt. Cette fonction récréative se traduit par un accueil actif sans équipements permettant de garantir au promeneur une diversité durable, c'est à dire un équilibre dynamique des ambiances forestières.

Les milieux collinaires sont sillonnés par des chemins ruraux et sont directement accessibles depuis les zones urbanisées. A la richesse écologique de ces milieux s'ajoute une richesse paysagère induite par le traitement bocager et la topographie qui offre en l'espace de quelques centaines de mètres une très grande diversité de points de vue sur le village ainsi que jusque de l'autre côté du Rhin ou vers la Suisse. La fréquentation de ces milieux par les promeneurs, les vététistes, voire les cavaliers atteste leur fonction récréative qu'il convient de préserver.

Des jardins, des vignes et des vergers émaillent les milieux mosaïques des collines. Ces occupations du sol concilient un usage récréatif avec un maintien de la diversité écologique et paysagère. C'est pourquoi, comme pour toutes les composantes des milieux collinaires leur préservation et leur mise en valeur s'impose.

✓ **Poursuivre le déploiement des équipements publics**

Pouvoir disposer localement d'un panel relativement étoffé d'équipements publics contribue non seulement à l'attractivité de la commune mais aussi à la qualité du cadre de vie faisant d'Habsheim un village avec des atouts de ville.

La possibilité de compétrer les équipements lourds est préservée au Sud de la zone dédiée aux équipements publics et dans la définition de la mixité urbaine retenue par la commune les équipements publics peuvent être implantés dans les zones urbaines ou à urbaniser. Ce faisant ils participent à l'animation de la nappe urbaine et offrent aux habitants des éléments de confort et de qualité de vie.

✓ **Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables**

L'amélioration du cadre de vie ne peut s'envisager sans intégrer la problématique des modes de transports doux. Le maintien et le développement du réseau cyclable répond à deux volontés complémentaires : offrir un mode de déplacement alternatif en milieu urbain et permettre la pratique du sport et des loisirs en milieu naturel.

Le développement des modes doux doit également être pris en compte dans la construction de manière à mettre à disposition des utilisateurs de deux-roues des équipements permettant le stationnement en toute sécurité.

✓ **Valoriser les transports en commun et les modes doux**

La diversification de l'offre en déplacements contribue à l'amélioration du cadre de vie en donnant des solutions alternatives aux déplacements automobiles.

Les actions à mener dans ce registre seront programmées sous l'égide de l'autorité organisatrice des transports en commun.

La collectivité a retenu comme nécessaire de préserver la possibilité d'une desserte par le tram-train et a même pris les dispositions utiles pour rendre disponible le foncier destiné à la création d'un arrêt.

Afin de valoriser ce transport en commun en site propre, il y aura lieu d'organiser des rabattements et de conforter les parkings-relais existants.

L'interconnexion des pistes et itinéraires cyclables donnera non seulement plus de cohérence au réseau mais aussi des solutions alternatives de déplacement plus performantes et plus sûres.

✓ **Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique**

Le déploiement des communications numériques favorise la cohésion sociale et le désenclavement par l'accès aisé aux différents services en ligne (commerce, administration, éducation, culture, travail, formation...). Sa contribution à l'amélioration du cadre de vie est illustrée par la réduction des déplacements qu'il entraîne.

1.3 Axe 3 : Promouvoir le développement économique local

La commune de Habsheim dispose d'un tissu économique diversifié qui en plus de l'activité agricole toujours présente s'appuie sur de nombreux services et sur des entreprises artisanales et industrielles ainsi que sur un appareil commercial à l'échelle des besoins locaux.

Le premier des objectifs retenus pour l'axe 3 est de **Pérenniser l'activité agricole** et l'orientation associée est « **Assurer le maintien de l'activité agricole.** ».

L'espace agricole occupe un tiers du ban communal et c'est tout naturellement qu'a été retenu l'objectif de pérenniser l'activité agricole. Il s'agit de préserver l'outil de production des exploitants agricoles non seulement pour ses qualités agronomiques ou économiques mais aussi pour son intérêt paysager.

A l'issue d'une concertation avec le monde agricole, il a été retenu de ne permettre d'éventuelles sorties d'exploitation que dans la partie Sud du ban communal, les contraintes affectant les autres parties du territoire n'étant pas compatibles avec une urbanisation même restreinte.

Le second objectif est de **Diversifier les activités économiques** et l'orientation retenue est de « **Favoriser le développement du tissu économique** »

La volatilité économique et les aléas liées à la mono-activité expliquent que la commune se soit fixé comme objectif de favoriser la diversification des activités économiques. Cette diversification a pour but d'éviter que le tissu économique soit tributaire d'une poignée d'activités motrices dont la cessation n'a hélas pas que des conséquences financières mais aussi sociales parfois irrémédiables.

Pour atteindre cet objectif plusieurs pistes doivent être suivies.

En premier lieu, il convient de considérer le tissu urbain à dominante d'habitat comme un gisement potentiel d'activités. En effet, la mixité fonctionnelle telle qu'elle est portée par la commune comporte une composante économique dans la mesure où l'implantation de services ou d'activités compatibles avec l'habitat est non seulement admise mais vivement souhaitée. Là encore l'aspect purement économique est complété par la diversification et l'enrichissement du tissu urbain. Sans cette mixité, la vie dans les quartiers d'habitation se résumerait aux migrations de travail et aux déplacements des enfants en âge d'être scolarisés.

En second lieu, une attention particulière doit être portée à l'équipement commercial. La commune dispose en la matière d'une offre diversifiée essentiellement basée sur le commerce de proximité qu'il est impératif de pérenniser et de développer y compris dans les zones de développement urbain.

Les activités présentes sur le territoire communal peuvent être amenées à se développer et il y a lieu de mettre en œuvre soit les mesures qui permettent ce développement, soit celles qui ne le compromettent pas ou le rendent trop onéreux.

La zone d'activités économiques Nord (Valparc) bénéficie de la proximité de l'échangeur avec l'autoroute A 35 et de la desserte par la RD 201. Cette zone ne présente quasiment plus de potentiel exploitable. Pour la zone d'activités Sud, on l'a vu dans le § « Restreindre l'occupation du sol de la zone d'activités Sud à l'artisanat », la volonté est d'en favoriser la mutation pour y admettre des occupations du sol plus compatibles avec les zones d'habitat voisines. Pour cette zone également le potentiel résiduel est quasiment inexistant.

La question s'est posée d'un potentiel permettant l'accueil de nouvelles activités incompatibles avec l'habitat. Le document d'urbanisme antérieur comportait un potentiel au Sud du ban et un autre rue de la Rampe qui se subdivisait en une zone à urbaniser sous conditions et une réserve mobilisable pour les besoins à plus long terme.

Le choix a été fait de renoncer au potentiel au Sud au lieudit Kleinfeld (9,6 ha), ce site étant estimé trop proche de zones d'habitat et de la forêt de la Hardt et trop complexe à aménager.

Le site rue de la Rampe a été retenu, sa localisation en marge des zones d'habitat, sa desserte aisée et sa localisation en bordure de l'autoroute A 35 étant considérés comme des atouts pour son attractivité. Le site prévu antérieurement comme réserve foncière pour une extension à plus long terme des activités a été partiellement retenu. Seule la partie Nord de cet îlot est incluse dans le potentiel de développement des activités économiques. Ces potentiels devraient être à même de satisfaire les besoins prévisibles.

Le troisième objectif est de **Développer les communications numériques** et l'orientation retenue est d' « **Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à haut débit** ».

Le développement des communications numériques à haut et très haut débit contribue à renforcer l'attractivité économique et à conforter la compétitivité des entreprises. En outre, les technologies de la communication et de l'information permettent un déploiement de l'e-business qui ne nécessite pas de s'implanter à l'écart des zones d'habitat et qui permet de réduire les déplacements automobiles.

1.4 Axe 4 : Prendre en compte le risque d'inondation du Muhlbach et du Weiherbachgraben

Bien avant que la prise en compte des risques naturels prévisibles ne s'impose de façon généralisée, et sans qu'un Plan de Prévention des Risques Naturels ne l'impose, la commune de Habsheim a décidé de s'atteler à cette problématique. La sécurité des personnes et des biens est une préoccupation constante et elle ne s'est traduite pour l'heure que par la préservation de la faisabilité d'un ouvrage de dérivation du Muhlbach dans le document d'urbanisme antérieur.

Le premier des objectifs retenus pour l'axe 4 est d'**Assurer la sécurité des personnes et des biens** et les orientations associées sont « **Préserver la possibilité de réalisation d'une solution hydraulique** » et « **Mettre en œuvre une solution hydraulique satisfaisante** »

✓ **Préserver la possibilité de réalisation d'une solution hydraulique**

La transformation du P.O.S. en P.L.U. a été mise à profit pour étudier l'ensemble des possibilités de réaliser une solution hydraulique garantissant la sécurité des personnes et des biens.

Trois solutions s'offrent à la commune :

- a) Réaliser l'ouvrage de dérivation du Muhlbach tel qu'il est prévu dans le P.O.S.
Cette solution est celle qui offre les meilleures garanties pour se prémunir des crues du Muhlbach. Elle présente l'inconvénient de trouver un exutoire de l'autre côté de l'autoroute et elle ne résout pas le problème des crues du Weiherbachgraben situé plus au Sud.
- b) Réaliser un ouvrage de dérivation du Muhlbach qui récupérerait les eaux de crues du Muhlbach et du Weiherbachgraben. Compte tenu de la topographie, cette solution nécessiterait de mobiliser beaucoup plus de foncier que la première solution afin de garantir une pente suffisante pour l'écoulement des eaux. Là également se poserait le problème de l'exutoire.

- c) Réaliser un ouvrage de rétention (digues) en amont des zones urbaines pour les crues du Muhlbach et un ouvrage de rétention des crues du Weiherbachgraben.
Cette solution ne serait pleinement efficace que si elle s'accompagne de la réalisation d'autres ouvrages de rétention en amont de Habsheim, notamment sur le ban communal d'Eschentzwiller.

Un panachage de ces diverses solutions est envisageable notamment en cumulant des ouvrages de rétention et des ouvrages de dérivation.

La nécessité d'un examen approfondi des diverses solutions avec l'ensemble des parties prenantes s'est rapidement imposée et a fait l'objet de contacts et d'échanges qui se poursuivent. Toutefois les délais de mise en œuvre étant trop lointains et incompatibles avec la nécessité de disposer d'un document d'urbanisme à court terme ont conduit à préserver la possibilité de réaliser l'ensemble des solutions étudiées. Il va de soi que lorsqu'une solution opérationnelle aura été choisie, il ne sera plus nécessaire de préserver l'ensemble des possibilités.

✓ ***Mettre en œuvre une solution hydraulique satisfaisante***

Les préoccupations exprimées par la commune sont :

- de ne pas reporter spatialement le problème : la préservation d'une partie du territoire au détriment d'une autre ne recevra pas l'aval de la commune ;
- la prise en compte globale de l'aléa inondation en traitant les crues du Muhlbach et du Weiherbachgraben ainsi que les ruissellements provenant des collines ;
- de minimiser autant que faire se peut les incidences sur l'économie agricole.

2. Choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La modération de la consommation d'espace doit s'apprécier par rapport à l'enveloppe urbaine existant lors de la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Les besoins estimés en matière de logements, d'activités économiques ou d'équipements publics ont une incidence foncière et sont donc générateurs de consommation d'espace.

Pour répondre aux besoins estimés la commune dispose de trois leviers :

- l'utilisation des vides interstitiels du tissu urbain,
- l'extension de l'urbanisation, le potentiel des vides interstitiels se révélant insuffisant,
- la densification du tissu urbain existant et futur.

En termes de rendement, il est évident que l'utilisation des vides interstitiels et la densification du tissu urbain sont tributaires de la volonté et de la capacité financière des propriétaires à utiliser ces possibilités d'intensification urbaine.

L'utilisation des vides interstitiels du tissu urbain

Bien qu'au sens littéral l'utilisation des vides interstitiels du tissu urbain relève de la consommation d'espace, on peut affirmer que cette consommation interne participe à la lutte contre l'étalement urbain.

La **nappe urbaine** résultant du P.L.U. a une superficie de **210,7 hectares** dont 189,8 hectares sont affectés à l'habitat ou aux équipements publics et 20,9 hectares qui sont affectés aux activités économiques

Les vides résiduels représentent un potentiel brut de 25,6 hectares pour les zones d'habitat et de 3,3 hectares pour les zones d'activités économiques.

L'analyse du **potentiel résiduel du tissu urbain** fait apparaître une réceptivité de **6,3 hectares** dans les **zones d'habitat** et une réceptivité de **2 hectares** dans les **zones d'activités économiques**.

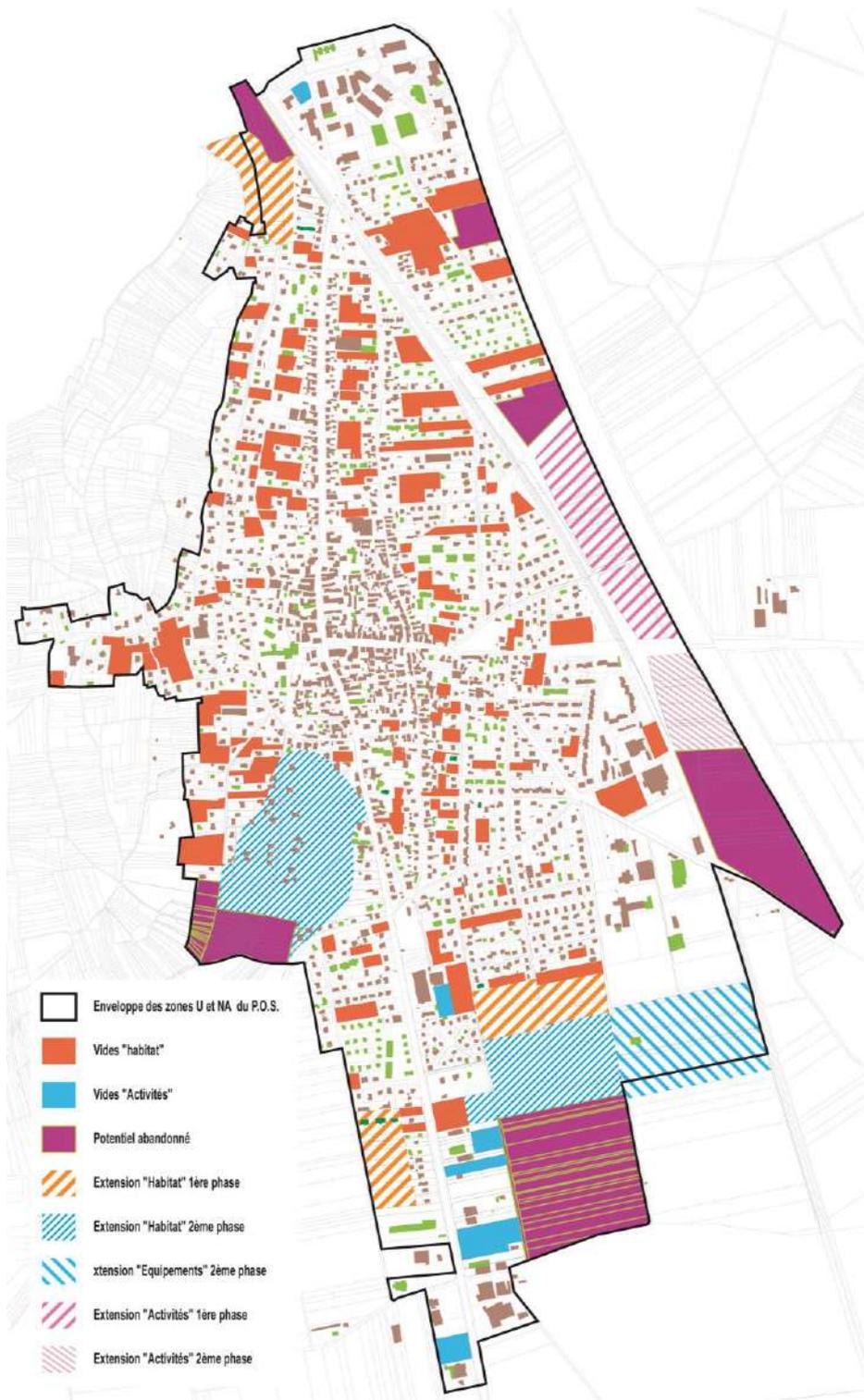
L'extension de l'urbanisation

Il s'agit du mode le plus aisé à mettre en œuvre pour se doter du potentiel nécessaire. Toutefois, dans ce cas précis la consommation d'espace s'effectue en dehors de l'enveloppe urbaine et contribue donc à l'étalement urbain.

Il y a lieu de considérer que les extensions programmées par le P.L.U. sont réduites par rapport à celles prévues par le P.O.S. Ce choix découle de la volonté communale d'ajuster le potentiel foncier à mobiliser aux besoins estimés.

La carte de la page suivante permet d'apprécier l'impact spatial du **potentiel abandonné** qui est figuré en violet et qui a une superficie cumulée de **23,5 hectares**.

Les extensions programmées par la commune sont constituées par les extensions « habitat » de 1^{ère} phase, les extensions « habitat » de 2^{ème} phase, les extensions « équipements » de 2^{ème} phase, les extensions « activités » de 1^{ère} phase et les extensions « activités » de 2^{ème} phase. Elles restent toutes dans l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser définie par le P.O.S. hormis pour la zone d'extension « habitat » de 1^{ère} phase au Nord du ban pour laquelle l'empiètement sur les zones naturelles à l'Ouest et compensé par la restitution d'un îlot adossé à la voie ferrée.



Le total des zones à urbaniser en **extension de l'enveloppe urbaine** définie par le P.L.U. est de **38,9 hectares** soit un accroissement de 18,5 % de cette enveloppe urbaine.

Cette extension se répartit de la manière suivante :

- extension de l'habitat : 23,5 hectares dont 7,2 hectares en 1^{ère} phase,
- extension des activités économiques 8,9 hectares dont 5,8 hectares en 1^{ère} phase,
- extension des équipements publics : 6,7 hectares.

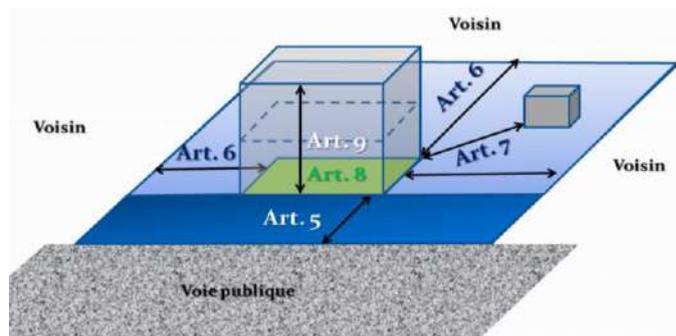
L'extension de l'urbanisation se soldera par une consommation d'espace et un étalement urbain modérés.

La densification du tissu urbain

La densification du tissu urbain de Habsheim résultera d'une part de la modification de certaines mesures réglementaires et d'autre part de l'abandon des secteurs UCa pour lesquels le P.O.S. imposait une densité moindre du fait de leur exposition aux nuisances sonores ou de leur sensibilité paysagère

Le choix d'utiliser le levier réglementaire pour permettre une optimisation de l'exploitation du potentiel constructible ne doit pas occulter que l'objectif de la commune est de permettre la densification du tissu urbain tout en veillant à ce que cette intensification urbaine reste harmonieuse et respectueuse du voisinage.

En matière de morphologie du bâti, le règlement du P.L.U. a pour objet de définir un volume enveloppe ainsi que son positionnement par rapport aux emprises publiques et par rapport aux propriétés limitrophes.



Les paramètres sur lesquels il est possible d'agir pour modifier la densité sont :

- la distance d'implantation par rapport à la voie publique (art. 5)
- la distance d'implantation par rapport au voisinage (art. 6)
- la distance entre constructions sur un même terrain (art.7)
- l'emprise au sol (art. 8)
- la hauteur (art.9)

La commune a fait le choix d'agir sur certains de ces paramètres sauf la hauteur qui se révèle être le paramètre le plus prégnant et le plus dérangerant pour le voisinage.

Cet assouplissement des règles de construction permettra de densifier le tissu existant mais aussi d'exploiter de manière plus optimale les vides interstitiels et les extensions urbaines. Ce choix participe donc à la maîtrise de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain.

Le choix de verser en zone UC les parties du territoire communal classées en secteur UCa participe également à la densification. En effet, sur les 35,8 hectares concernés le potentiel de densification est très important. Dans le secteur UCa tous les paramètres encadrant la densité avaient été minorés par rapport à ceux de la zone UC.

Ce choix ne signifie pas que les nuisances sonores ont été réduites ou que la sensibilité paysagère des zones urbaines en pied de colline s'est amoindrie mais que ces paramètres ont été pris en compte autrement que par une approche exclusivement densitaire.

3 Les dispositions du P.L.U.

3.1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou 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.

Les zones U du P.L.U sont équivalentes aux zones U du Plan d'Occupation des Sols.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Sous réserve des précisions mentionnées ci-dessus, les zone AU du P.L.U. sont équivalentes aux zone NA du P.O.S.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sous réserve des restrictions d'usage des sols mentionnées ci-dessus les zones A du P.L.U. correspondent aux zones NC du P.O.S.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Une équivalence des zones N du P.L.U. peut être établie avec les zones ND du P.O.S.

Les zones définies par le P.L.U. sont délimitées sur le règlement graphique (pièce 3.b du dossier). Chacune de ces zones fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants.

La numérotation des articles du règlement diffère entre le P.L.U. et le P.O.S. du fait de la suppression des règles relatives aux caractéristiques des terrains et de celles relatives au coefficient d'occupation des sols. Le tableau suivant permet de voir les équivalences.

Art. PLU	Intitulé	Art POS
1	Occupations et utilisations du sol interdites	1
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales	2
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	3
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	4
	<i>Caractéristique des terrains **</i>	5
5	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*	6
6	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	7
7	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	8
8	Emprise au sol des constructions	9
9	Hauteur maximale des constructions	10
10	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)	11
11	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	12
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	13
	<i>Coefficient d'occupation des sols **</i>	14
13	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	15
14	Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques	16

** articles obligatoires [les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques]*

*** La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement.*

Il convient de préciser qu'une zone peut comporter un ou plusieurs secteurs dotés de règles spécifiques.

3.1.1 Zones urbaines

Zone UA et secteur UAi

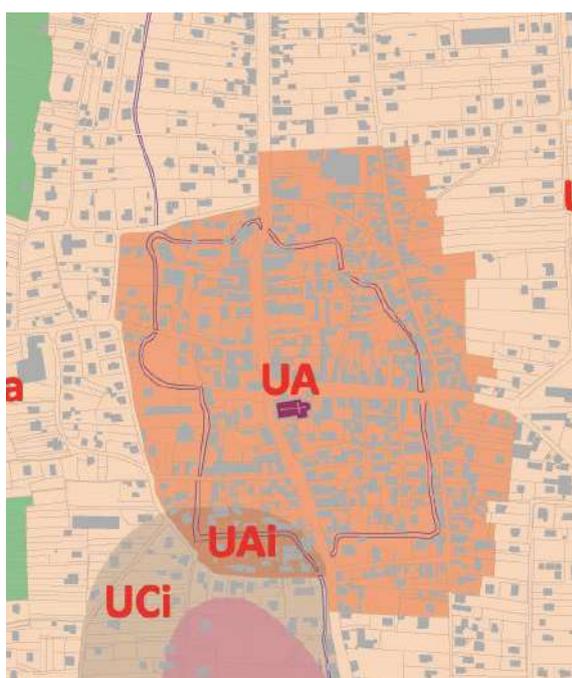
❖ *Caractère*

La zone UA correspond au noyau urbain initial dont la morphologie est caractéristique des tissus urbains médiévaux.

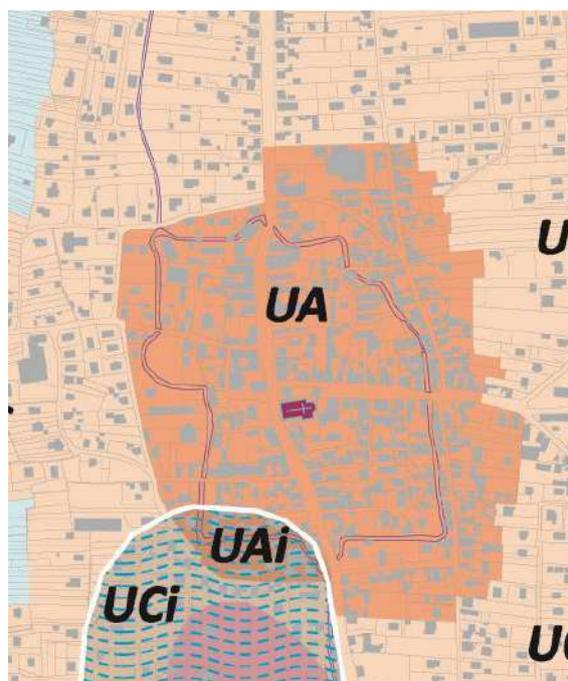
La zone UA se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services.... Elle concentre également les fonctions décisionnelles.

Le secteur UAi fait partie du noyau ancien et est soumis à un risque d'inondation qui impose que des mesures assurant la sécurité des personnes et des biens soient mises en œuvre.

❖ *Délimitation*



P.O.S



P.L.U.

Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone UA est identique à celle du Plan d'Occupation des Sols.

Sa superficie est de 20 hectares pour la zone UA et 1,2 hectare pour le secteur UAi.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- Renforcement de la centralité par la diversification de l'offre de services, de commerces et d'équipements publics.
- Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.
- Densification maîtrisée du tissu urbain.
- Préservation du patrimoine bâti.
- Prise en compte du risque d'inondation dans le secteur UAi.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition communale de la mixité urbaine. Dans les faits, toutes occupations et utilisation du sol qui n'est ni interdite, ni soumise à des conditions particulières est admise sans restriction.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles une zone urbaine dans laquelle la fonction principale est l'habitat telles que par exemple les constructions à usage de production industrielle. On se reportera à l'article UA 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

Les constructions à usage artisanal, qu'il s'agisse d'une nouvelle implantation ou d'une extension d'activité existante, sont admises si elles sont compatibles avec le voisinage. Cette disposition permet la mixité des fonctions en admettant l'activité artisanale. Toutefois, les activités artisanales présentant des réalités très diversifiées, il conviendra d'écarter notamment celles qui génèrent des nuisances incompatibles avec l'habitat qui doivent être localisées dans les zones d'activités économiques.

Puisque la volonté est clairement affichée d'avoir une zone urbaine centrale dans laquelle il est souhaité permettre la mixité la plus large possible, il n'est pas exclu que parmi les activités amenées à s'implanter dans la zone UA il s'en trouve qui relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, à l'instar de la restriction d'usage évoquée pour les constructions artisanales, il y aura lieu de s'assurer que les installations classées correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. Ce peut être le cas d'un fumoir de charcutier, d'un pressing ou d'une station-service par exemple. Bien entendu, en vertu même de leur définition, l'implantation de ces installations classées devra s'accompagner de mesures adaptées pour les rendre admissibles dans un tissu urbain à dominante d'habitat.

La zone UA comporte encore des constructions et installations à destination agricole. Il convient de permettre leur évolution tout en veillant à ce que ces évolutions ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

La zone UA comporte outre le Dorfhuis qui est classé monument historique des constructions et des éléments architecturaux dont l'intérêt patrimonial justifie que des mesures de préservation et de mise en valeur soient édictées. Ces constructions sont identifiées au titre de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme et repérées sur le règlement graphique.

Compte tenu de leur intérêt patrimonial il convient de veiller à leur pérennité, c'est pourquoi leur démolition est interdite.

Toutefois, pour que ce patrimoine reste vivant il doit pouvoir faire l'objet d'évolutions permettant une meilleure habitabilité ou une amélioration de leurs performances énergétiques. A cet effet, les travaux d'aménagement, de transformation ou de rénovation sont admis dans la mesure où ils n'altèrent pas le caractère patrimonial.

La commune étant soumise à l'obligation de produire des logements locatifs sociaux, le règlement de la zone UA comporte des dispositions permettant de garantir cette production. L'obligation de produire des logements locatifs sociaux ne s'applique qu'aux projets comportant au moins 5 logements ou à ceux d'une surface de plancher affectée à l'habitation de 270 m² ou plus. Ces seuils ont été fixés de manière à ne pas pénaliser les opérations à caractère familial mais aussi, et surtout, pour que l'économie des projets de construction reste compatible avec les obligations. Compte tenu du fait que la commune est en situation de carence il convient de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour ne plus l'être. C'est pourquoi la part de logements sociaux dans les cas visés ci-dessus a été fixée à 30%.

Le secteur UAi est concerné par le risque d'inondation. La prise en compte de ce risque se traduit par l'interdiction des sous-sols afin de garantir la sécurité des personnes et des biens

La démolition de tout ou partie d'un immeuble nécessite l'obtention préalable d'un permis de démolir. Cette disposition permet d'exercer un contrôle de l'évolution du bâti.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UA 3 à UA 14 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines. Afin de garantir des conditions de circulation sécurisées il est fixé une largeur de plate-forme minimale et imposé l'aménagement d'une aire de retournement pour les voies en impasse.

En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.

- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement dans le respect des règles spécifiques édictées par les services gestionnaires des réseaux.

L'obligation de réaliser les réseaux secs dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public vise permet d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle et garantit la sécurité de ces installations.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets. Cette obligation n'a pas été étendue aux constructions à destination d'habitation individuelle mais rien de s'y oppose.

- Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par plusieurs règles.

La règle générale qui impose l'implantation à l'alignement architectural est une règle à caractère conservatoire. Lorsque les façades des bâtiments voisins sont implantées dans un même plan, comme c'est fréquemment le cas dans le noyau ancien, le respect de l'ordonnancement urbain caractérisé par la continuité du bâti s'impose. En effet, la richesse patrimoniale du noyau ancien provient non seulement de ses éléments bâtis considérés individuellement mais aussi de leur organisation spatiale. En outre, l'implantation à l'alignement architectural favorise une meilleure exploitation du potentiel constructible.

Toutefois, la continuité du bâti n'est pas constante et le long de certaines rues ou tronçon de rue il s'avère impossible de définir un alignement architectural. Dans ce cas l'implantation doit être réalisée dans une bande de 4 mètres de profondeur par rapport à la limite du domaine public. Cette disposition qui permet de moduler le recul par rapport à la voie donne la possibilité d'une meilleure exploitation du potentiel constructible, notamment pour les terrains de faible profondeur.

Au droit des carrefours dans les zones urbaines denses comme c'est le cas pour la zone UA, l'implantation des constructions peut être de nature à réduire la visibilité et donc la sécurité des usagers des voies de circulation. Dans ce cas, il sera possible d'exiger un pan coupé pour améliorer la visibilité.

Pour les terrains de grande profondeur, la possibilité de construire dans la partie arrière n'est offerte que s'il existe ou s'il est projeté une ou plusieurs constructions dans la partie avant. Cette restriction vise à conserver la continuité du bâti le long des voies.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ce type d'occupations du sol recouvre à la fois des constructions de faible gabarit et des constructions pouvant présenter le gabarit maximal résultant des règles applicables à la zone. Dans le premier cas, imposer un recul de 2 mètres à un transformateur électrique ne présente guère d'intérêt du point de vue de l'ordonnancement architectural et génère des espaces résiduels susceptibles d'être dégradés ou utilisés comme dépotoirs. Dans le second cas, par une implantation rompant avec l'ordonnancement général, les bâtiments publics constituent des marqueurs qui animent le paysage urbain.

Le stationnement extérieur des véhicules légers des particuliers n'exclut pas le recours à des solutions destinées à mettre les voitures à l'abri des intempéries : les carports. Ces abris totalement ouverts peuvent être implantés en bordure des voies. Cette disposition réglementaire vise à inciter les usagers à stationner sur leur propriété, libérant ainsi l'espace public qui peut alors plus aisément être dédié à des usages plus conviviaux ou aux modes doux.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets a conduit à permettre l'implantation des locaux ou des aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets, cette amélioration devant être profitable tant aux résidents qu'aux personnels chargés de la collecte.

Lorsqu'il est projeté d'implanter une construction le long d'une voie non ouverte à la circulation automobile, ce qui sera le cas par exemple le long d'un sentier piétonnier, la préoccupation d'ordonnancement du bâti perd de son sens et imposer des retraits conséquents va à l'encontre de la densification. C'est pourquoi il a été retenu que dans ce cas les règles applicables seront les mêmes que celles relatives aux limites séparatives.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan des façades sur rue des constructions existantes. On évite ainsi de compliquer le traitement architectural de l'extension et la mise en œuvre de solutions coûteuses et peu fonctionnelles. Cette disposition s'applique quelle que soit la distance à laquelle est implantée la construction faisant l'objet de l'extension.

Par ailleurs, l'amélioration du confort du bâti ancien et notamment des performances énergétiques conduit à envisager la mise en place d'isolation par l'extérieur. L'application stricte des règles d'implantation conduirait à rejeter cette possibilité qui n'a que peu d'impact sur le voisinage ou l'environnement urbain lorsqu'il reste assez de place entre la construction et la voie. Le règlement autorisera d'empiéter sur la marge de recul pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives diffèrent selon que l'on se situe dans les 20 premiers mètres de profondeur par rapport à la limite du domaine public ou au-delà.

Cette différenciation se justifie par la morphologie du tissu ancien où l'on observe que les volumes bâtis principaux sont à l'avant des parcelles et qu'à l'arrière sont implantées des constructions de gabarit moindre.

Dans les 20 premiers mètres, le règlement offre trois possibilités. Il est possible de ne s'implanter que sur une seule limite séparative et dans ce cas il faudra laisser au moins 3 mètres libres le long de l'autre limite notamment pour pouvoir accéder à l'arrière de la propriété. L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est également possible. Cette faculté sera utilisée notamment pour les terrains de faible largeur. Et en dernier lieu il sera possible d'implanter la construction en retrait des deux limites séparative, la valeur de ce retrait étant égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette possibilité est à priori à réserver aux terrains de grande largeur ou aux constructions susceptibles d'avoir un impact négatif sur le voisinage.

Au-delà de 20 mètres de profondeur, la règle générale est l'implantation en retrait par rapport au voisinage, la valeur de ce retrait étant égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Si le principe qui prévaut en matière d'implantation par rapport aux voisins est de se reculer, la constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois envisagée dans les cas suivants :

- lorsqu'on s'adosse à une construction implantée sur limite séparative car dans ce cas la gêne pour le voisin est inexistante ;
- lorsqu'il existe un projet architectural commun (garages accolés ou maisons jumelées), la communauté d'intérêt permettant une utilisation opportune du potentiel constructible ;
- lorsque le gabarit de la construction à implanter sur limite est réduit, ce qui amoindrit l'éventuelle gêne occasionnée au voisinage. Les dimensions retenues permettent de répondre à la double préoccupation de limiter les éventuelles incidences négatives vis-à-vis du voisinage tout en permettant la densification du bâti.

L'habitat ancien alsacien comporte fréquemment des schlupfs.



Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un schlupf.

En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, la nouvelle construction devra être implantée de manière à restituer le schlupf, la distance maximale entre les deux constructions étant fixée à 0,80 mètre.

Peut également se présenter le cas du demi-schlupf dans lequel un terrain non bâti est limitrophe à un fonds sur lequel un bâtiment est implanté en léger recul par rapport à la limite séparative.

Dans ce cas, soit l'implantation de la nouvelle construction se fait en retrait par rapport au voisinage, la valeur de ce retrait étant égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres, soit de manière à créer un schlupf avec une distance maximale entre les deux constructions de 0,80 mètre.

Ces dispositions outre le fait qu'elles perpétuent un mode de construction traditionnel s'inscrivent dans la densification du tissu urbain.

La gestion des constructions existantes fait l'objet de mesures réglementaires de même nature que pour l'implantation par rapport aux voies en ce qui concerne leurs extensions ou l'amélioration du confort thermique

Enfin, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les mêmes raisons que celles évoquées pour l'implantation par rapport aux voies.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune doit permettre de préserver l'éclairage des constructions. C'est pourquoi, sauf si les constructions sont accolées, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre les constructions.

En outre, les règles d'ensoleillement sont applicables.

- ❖ L'emprise au sol est limitée à 3/4 en zone UA. De la sorte, dès lors que les reculs par rapport aux emprises publiques et par rapport aux voisins sont respectés, le quadrilatère résultant de ces reculs n'est exploitable pour la construction que sur les 3/4 de sa superficie. Cette restriction permet de consacrer le quart restant au stationnement et au traitement des abords.

- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie en fonction de la volumétrie moyenne des bâtiments et de la densité existante ce qui doit permettre de conforter l'homogénéité et la continuité du bâti dans la zone UA.

Cette hauteur est donnée à l'égout du toit et au faîtage. Les limites fixées permettent de densifier le tissu urbain et évitent les effets pervers d'une densification non maîtrisée tels que l'accroissement des besoins en matière de stationnement ou l'insuffisance des réseaux.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,20 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Cette restriction permet d'éviter les taupinières et de réaliser des raccordements gravitaires aux réseaux humides.

Dans le secteur UA_i, la prise en compte du risque d'inondation induit que le rez-de-chaussée soit au minimum situé au niveau de la chaussée et que toute ou partie de la construction située en-dessous ne soit pas aménageable.

La limitation de hauteur à 12 mètres au faîtage et à 7,50 mètres à l'égout du toit correspond à des volumes admissibles dans une zone centrale comme la zone UA. Ces hauteurs induisent de la densité urbaine tout en restant à une échelle où le rapport entre les constructions et les habitants n'est pas disproportionné.

A l'intérieur du volume-enveloppe, il est fixé une répartition en nombre de niveaux : 2 niveaux droits à l'égout du toit et un seul niveau dans les combles. Cette dernière limitation vise à ce que la densification ne se traduise pas par une augmentation trop importante des besoins en stationnement ou en réseaux humides.

Pour les équipements publics, seule une hauteur maximale de 15 mètres est fixée, une répartition en nombre de niveaux n'ayant pas toujours du sens pour ce type de constructions. Cette dérogation permet non seulement de répondre à des préoccupations techniques mais aussi de conférer aux équipements publics un rôle de marqueurs dans l'espace urbain.

La zone UA comporte des constructions de hauteurs supérieures à celles fixées par le règlement du P.L.U. L'évolution de ces constructions doit être possible dans des conditions architecturalement et économiquement acceptables. C'est pourquoi les extensions de ces constructions peuvent être réalisées de manière à atteindre la hauteur existante.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, la zone UA présente une valeur esthétique et historique qui justifie la définition de règles particulières.

L'intention est de permettre la préservation du patrimoine architectural ainsi que l'harmonie globale du tissu urbain du noyau ancien. A cet effet, il est demandé que les constructions projetées, par leur volumétrie et leur implantation, contribuent à la préservation des perspectives existantes.

Afin de conserver l'harmonie du tissu urbain il est demandé que les volumes importants réduisent leur prégnance dans le paysage urbain par une fragmentation, voire par un accompagnement végétal.

Enfin, une attention particulière doit être portée au traitement chromatique des constructions.

Les restrictions relatives aux antennes paraboliques visent à réduire l'impact visuel des éléments de nature à avoir une interaction négative avec la préservation du patrimoine.

Les dispositions spécifiques aux constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme visent à préserver leur intérêt patrimonial.

Les préconisations en matière de traitement des sols des cours visent privilégier les matériaux naturels dont le vieillissement se réalise dans de meilleures conditions que les revêtements synthétiques. En outre, les matériaux naturels présentent une perméabilité plus grande.

Les dispositions relatives au traitement des façades ont pour objectif de garantir la qualité de ce que l'on donne à voir d'une construction. L'obligation d'enduire les matériaux destinés à l'être permet d'éviter ce sentiment d'inachevé qui appauvrit la qualité architecturale. L'harmonisation des différents éléments bâtis lutte contre l'effet patchwork qu'entraîne la juxtaposition de constructions sans lien architectural. La préservation des éléments de décor à caractère patrimonial constitue une façon simple mais efficace de garder trace de l'histoire du lieu.

Concernant les toitures, les dispositions retenues s'inscrivent dans la volonté globale de préserver le patrimoine du noyau ancien.

La réglementation des clôtures vise à harmoniser le paysage urbain en permettant une perméabilité visuelle entre le domaine public et les espaces privés.

Les dispositions relatives aux locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles visent à garantir leur intégration aux clôtures sur rue ainsi que dans l'environnement urbain.

- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Satisfaire à ces obligations contribue à l'amélioration du cadre de vie et permet une meilleure lisibilité des espaces publics. A cet effet des normes minimales assises sur la surface de plancher ou sur la capacité d'accueil des établissements recevant du public doivent être respectées.

Afin de contribuer au développement des modes doux, le règlement fixe également des obligations en matière de stationnement des vélos.

- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

La zone UA comporte des arbres d'alignement qui soulignent l'entrée Nord de la commune. Afin d'assurer la pérennité de ces boisements, ils sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme qui interdit le défrichement.

L'obligation de traiter les espaces libres en jardin d'agrément, potager ou plantation ne constitue pas une contrainte dans la mesure où le traitement des abords des constructions est généralement une préoccupation quasi naturelle des habitants si le potentiel foncier le permet.

L'obligation de réaliser une aire de jeux ou un espace vert voire les deux en cas d'opérations importantes s'inscrit dans la volonté de garantir un cadre de vie de qualité ce qui constitue en outre un facteur d'attractivité pour ces opérations.

L'obligation de planter des arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre résulte de la volonté de développer la nature en ville et d'accroître la biodiversité dans les zones urbaines. Elle constitue l'une des contreparties de la densification. Elle contribue en outre à la perméabilité écologique des milieux urbanisés.

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces non imperméabilisés. L'urbanisation s'accompagne encore trop souvent d'une importante imperméabilisation dont l'effet est une aggravation des désordres liés au ruissellement et une augmentation significative du volume d'eaux claires à évacuer. Imposer une portion de surface non imperméabilisée permet de réduire les effets négatifs du ruissellement et diminue les apports d'eaux claires à évacuer.

En outre, une minéralisation outrancière des espaces bâtis fait obstacle à la biodiversité en ville.

Pour tenir compte du fait que cette obligation s'applique à des espaces également soumis à une densification, le règlement fixe des ratios d'imperméabilisation en fonction de la nature des procédés mis en œuvre pour les espaces verts, pour les murs et toitures végétalisés ou pour les surfaces de circulation et de stationnement.

L'interdiction d'imperméabiliser les sols dans le secteur UAI se justifie par le caractère inondable du secteur, l'imperméabilisation ayant des effets aggravants en cas de crue.

- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales visent à promouvoir l'intégration des préoccupations du développement durable dans la conception des constructions. C'est pourquoi le règlement impose la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Ces obligations ayant une incidence sur l'économie de la construction, elles ne sont imposées que pour des opérations conséquentes, plus aptes à supporter et à répartir le surcoût engendré. Ceci ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de ces prescriptions pour des constructions de moins de 1000 m² de surface de plancher.

- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Le règlement impose que les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel soient pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

Ces dispositions traduisent la volonté de développement des technologies de l'information et de la communication à destination des particuliers et des entreprises.

Zone UC, secteur UCa, secteur UCb, secteur UCc, secteur UCd, secteur UCI et secteur Ucm

❖ *Caractère*

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de densité moyenne comportant des constructions à usage agricole, commercial et artisanal ainsi que des équipements collectifs.

Cette zone correspond aux extensions urbaines et se caractérise par un tissu urbain peu homogène par sa structure et sa densité.

Le secteur UCa entérine l'existence de pôles d'habitat de densité plus élevée.

Le secteur UCb couvre les équipements scolaires et les équipements et installations de sports et de loisirs. Dans ce secteur est admise la réalisation de nouveaux équipements publics ainsi que la réalisation de logements de service liés aux équipements publics.

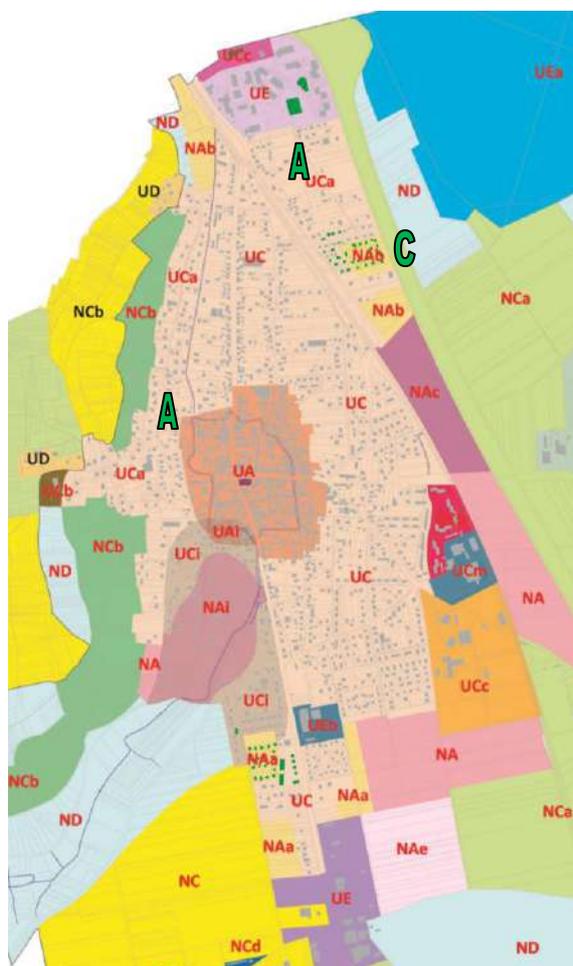
Le secteur UCc correspond à la résidence pour personnes âgées Bellevue.

Le secteur UCd couvre les équipements scolaires et les équipements de sports et de loisirs implantés en limite du ban communal de Rixheim.

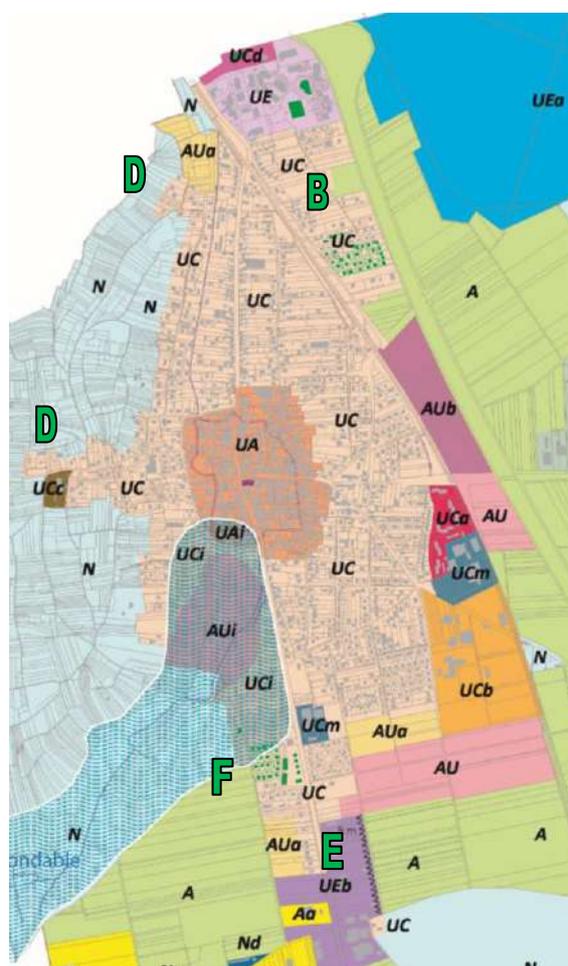
Le secteur UCI est exposé à un risque d'inondation. La prise en compte de ce risque nécessite de soumettre la constructibilité dans ce secteur à des conditions visant à garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le secteur Ucm correspond à l'îlot d'activités implanté à proximité du quartier Saint-Martin (secteur UCa) ainsi que le site de l'activité EFBE.

❖ *Délimitation*



POS



PLU

Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone UC fait l'objet des changements repérés sur les cartes de la page précédente.

A – Les secteurs UCa du P.O.S. sont versés en zone UC pour en permettre la densification.

B – Le déversoir d'orage est versé dans la zone N, ce terrain n'étant manifestement pas constructible.

C – Le secteur NAb rue Nungesser et Coli qui a fait l'objet d'un lotissement est versé en zone UC.

D – Les zones UD du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald sont versées en zone UC.

E – La profondeur de la zone UC le long de la rue du Général de Gaulle est augmentée pour permettre l'extension des constructions existantes.

F – Le secteur NAa de la rue de Uffheim qui a fait l'objet d'un lotissement est versé en zone UC.

Le secteur UCb du P.O.S. a été reclassé en secteur UCa pour le quartier Saint-Martin et en secteur UCc pour la résidence Bellevue afin de mieux encadrer les occupations et les utilisations du sol sur chacun d'entre eux.

Le secteur UCc du P.O.S. est reclassé en secteur UCb pour les équipements publics et en secteur UCd pour la piscine afin de permettre de définir des occupations et utilisations du sol différenciées.

❖ **Objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement retenus pour la zone UC consistent à :

- utiliser rationnellement les vides existants dans le tissu ;
- densifier l'urbanisation dans le respect d'une ambiance villageoise.

L'objectif d'aménagement du secteur UCm est d'en permettre une mutation en secteur de logements et d'activités tertiaires. Cette mutation ne sera toutefois possible qu'en cas de cessation de l'activité existante ou en cas de changement d'affectation des constructions existantes.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

Pour la zone UC, la nature de l'occupation du sol est identique à celle de la zone UA. En effet, ce n'est pas sur la nature de l'occupation du sol que s'opère la distinction entre la zone UA et la zone UC mais sur sa morphologie.

Les explications et justifications données pour la zone UA sont donc transposables à la zone UC.

Toutefois, en zone UC des occupations du sol existantes ou projetées nécessitent des dispositions spécifiques.

En premier lieu, il s'agit d'une exploitation agricole existante relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (EARL Les Tilleuls) pour laquelle une étude de danger a été réalisée afin de déterminer s'il était possible de réduire le périmètre d'isolement de 100 mètres institué autour des bâtiments d'élevage et leurs annexes. L'étude d'impact qui est annexée au dossier conclut à la possibilité de réduire à 50 mètres le périmètre d'isolement. Le règlement graphique comporte la localisation de l'installation classée agricole ainsi que le report du périmètre d'isolement réduit à 50 mètres.

A l'intérieur de ce périmètre, la restriction d'usage des sols qui interdit toute construction occupée par des tiers autre que l'exploitant découle des nuisances générées par l'activité d'élevage qui sont incompatibles avec le voisinage des habitations.

A l'intérieur de ce périmètre, le règlement autorise l'évolution des constructions existantes, y compris celles occupées par des tiers, ainsi que l'édification de nouvelles constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante, ces occupations du sol ne pouvant pas avoir pour effet d'augmenter les nuisances pour le voisinage.

Ces dispositions visent à faire cohabiter en bonne intelligence l'exploitation agricole avec ses riverains. Il est clair que si une solution économiquement et techniquement acceptable existait il serait plus judicieux de réaliser une sortie d'exploitation.

En second lieu, la zone UC comporte des dispositions spécifiques destinées à renforcer la mixité sociale. Comme pour la zone UA, il existe pour la zone UC une obligation de produire des logements locatifs sociaux au-delà des mêmes seuils que ceux exposés pour la zone UA. Bien que cette obligation soit de portée générale, son rendement effectif en termes de logements produits est aléatoire. Afin de pallier cet inconvénient et de se doter de réelles possibilités de réaliser des logements locatifs sociaux, la commune, qui rappelons-le est en carence, a décidé d'user de la possibilité offerte par le code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. ».

Eu égard aux garanties que présente la procédure d'élaboration du PLU, au droit de délaissement dont disposent les propriétaires et au caractère d'intérêt général du but de mixité sociale poursuivi, la mise en œuvre de ces dispositions ne peut, en tout état de cause, porter une atteinte excessive au droit au respect des biens

Afin de garantir la production de logements locatifs sociaux, 6 emplacements réservés ont été inscrits au plan. Quatre d'entre eux concernent des vides du tissu urbain et le cinquième concerne une fraction du secteur UCm situé rue de Zurich. Le dernier correspond à l'emplacement réservé n° 27 inscrit sur la maison forestière destinée à être reconvertie en logements sociaux.

Pour chacun de ces emplacements est défini un programme de logement selon les données synthétisées ci-dessous.

Emplacement n° Cf règlement graphique	Superficie en hectares	Objectif de production $\pm 10\%$. Nb total de logements	Objectif de production $\pm 10\%$. Nb de logements sociaux
A	0,22	9	8
B	1,54	74	46
C	0,38	10	10
D	1,79	108	43
E	0,60	36	18
27	0,19	6	6
TOTAL			131

La zone UC comporte des secteurs correspondant à une spécialisation de la nature de l'occupation du sol (secteurs UCb, UCc, UCd et UCm) ou à une typologie urbaine qui nécessite la définition de règles spécifiques (secteur UCa) ou encore à la prise en compte de contraintes spécifiques (secteur UCi).

La nature de l'occupation des sols du secteur UCa est identique à celle de la zone UC, la délimitation de ce secteur se justifiant par la morphologie urbaine du quartier Saint Martin qui induit la définition de règles volumétriques spécifiques.

Les secteurs UCb et UCd sont dédiés à l'implantation des équipements scolaires, des équipements et installations de sports et de loisirs. C'est aussi le lieu retenu pour l'implantation de nouveaux équipements publics « lourds ». Cette ségrégation spatiale qui semble contradictoire avec la volonté de mixité fonctionnelle se justifie par le fait que ces équipements nécessitent des emprises importantes qu'il n'est pas aisé de mobiliser dans la nappe urbaine. Par ailleurs, le regroupement des équipements publics lourds permet de circonscrire spatialement les nuisances générées par leur fréquentation et d'envisager une mutualisation des équipements communs tels que les stationnements.

Le secteur UCc est dévolu à la résidence pour personnes âgées Bellevue dont le bâti présente une morphologie sans commune mesure avec celle de la zone UC.

Dans le secteur Ucm la nature de l'occupation du sol reflète la mixité voulue pour ce secteur. L'évolution des activités existantes est possible si cette évolution ne génère pas de nuisances avec le voisinage des habitations. Pour le secteur rue de Zurich s'y ajoute l'obligation de produire des logements locatifs sociaux.

La nature de l'occupation du sol dans le secteur UCi est identique à celle de la zone UC, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UC 3 à UC 14 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles des zones UA. On se reportera donc aux justifications relatives à la zone UA.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques à celles des zones UA. On se reportera donc aux justifications relatives à la zone UA.
- Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible afin de répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.

❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est réglementée de manière à imposer un recul d'au moins 4 mètres. Ce recul est porté à 6 mètres pour les constructions à usage d'immeubles collectifs de logement ainsi que pour les constructions admises dans le quartier Saint-Martin (UCa), le pôle d'équipements publics (UCb), la résidence Bellevue (UCc) et la piscine(UCd).

Il s'agit dans le premier cas de garantir un espace non bâti en bordure de la voie publique pour permettre un traitement des abords qualitatif ainsi que pour garder le potentiel nécessaire pour assurer le stationnement sur la parcelle.

Dans le second cas, le recul minimal de 6 mètres est en proportion de la hauteur des constructions et répond plus à un souci d'intégration des volumes importants dans la nappe urbaine.

Toutefois, afin de conserver l'ordonnancement architectural, en présence de constructions implantées à l'alignement ou à l'alignement architectural, il y a lieu de s'implanter à ces alignements.

Un recul minimal de 4 mètres est imposé aux piscines non couvertes afin de préserver l'intimité et pour éviter une trop grande exposition sur le domaine public.

Les reculs imposés le long de l'autoroute A 35 et le long du domaine public ferroviaire visent à prendre en compte les nuisances sonores générées par ces infrastructures de transport terrestre.

Comme en zone UA et pour les mêmes motifs, des dispositions spécifiques aux constructions implantées aux carrefours permettent une prise en compte des considérations de sécurité de la circulation.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les mêmes motifs que ceux exposés pour la zone UA.

Les règles d'implantation des carports, des locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte et celles régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies non ouvertes à la circulation automobile sont semblables à celles définies pour la zone UA et répondent aux mêmes justifications. Il en est de même pour les règles d'implantation relatives à la gestion des constructions existantes.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul par rapport aux voisins, la valeur de ce recul étant égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Ce recul est porté à 6 mètres pour les constructions à usage d'immeubles collectifs de logement ainsi que pour les constructions admises dans le quartier Saint-Martin (UCa), le pôle d'équipements publics (UCb), la résidence Bellevue (UCc) et la piscine(UCd). Ces reculs se justifient par la volonté de permettre un traitement des abords et de conserver une certaine perméabilité écologique à la nappe urbaine.

Le tronçon de la rue du Général de Gaulle compris entre la rue des Noyers et la rue d'Eschentzwiller présente une morphologie caractérisée par des implantations préférentielles sur limites séparatives. Afin de conserver cette forme urbaine, le règlement permet les implantations sur limites séparatives à l'avant des parcelles sur une profondeur de 30 mètres.

Un recul minimal de 3 mètres est imposé aux piscines non couvertes afin de préserver l'intimité et pour éviter d'éventuelles gênes occasionnées aux voisins.

La gestion des constructions existantes fait l'objet de mesures réglementaires de même nature que pour la zone UA en ce qui concerne leurs extensions ou l'amélioration du confort thermique.

Comme en zone UA et pour les mêmes motifs, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois envisagée dans les cas suivants :

- lorsqu'on s'adosse à une construction implantée sur limite séparative car dans ce cas la gêne pour le voisin est inexistante ;
- lorsqu'il existe un projet architectural commun (garages accolés ou maisons jumelées), la communauté d'intérêt permettant une utilisation opportune du potentiel constructible ;
- lorsque le gabarit de la construction à implanter sur limite est réduit, ce qui amoindrit l'éventuelle gêne occasionnée au voisinage. Les dimensions retenues permettent de répondre à la double préoccupation de limiter les éventuelles incidences négatives vis-à-vis du voisinage tout en permettant la densification du bâti.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune est régie par les mêmes règles que celles de la zone UA, une distinction étant toutefois faite pour les constructions à usage d'immeubles collectifs de logement ainsi que pour les constructions admises dans le quartier Saint-Martin (UCa), le pôle d'équipements publics (UCb), la résidence Bellevue (UCc) et la piscine(UCd) pour lesquels la valeur de la distance minimale entre constructions est portée à 6 mètres afin de tenir compte des volumes plus importants.

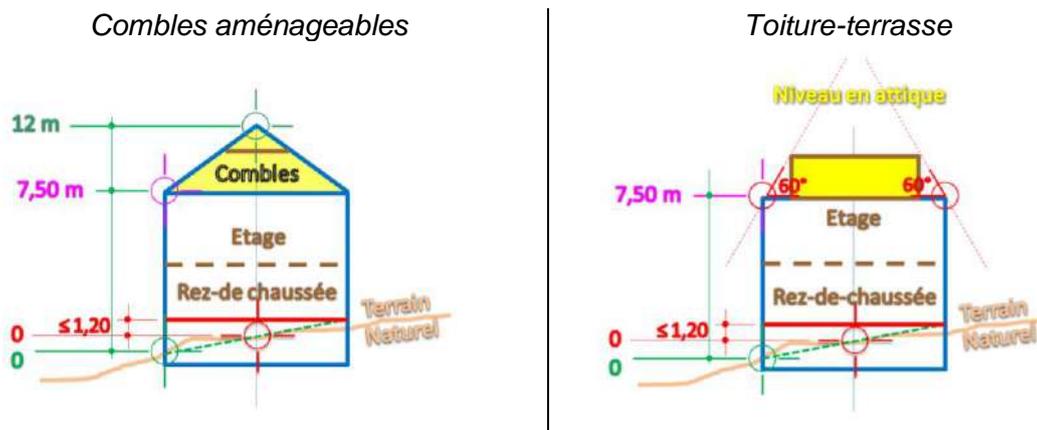
- ❖ L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain. Elle peut être portée à 75% dès lors que les constructions ne sont pas exclusivement à destination d'habitat. Ces dispositions constituent des mesures incitatives pour développer la mixité fonctionnelle de la zone UC.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² pour s'assurer qu'aucune dérive d'usage du sol ne puisse trouver son origine dans l'absence de limitation.

Le bâti ancien pouvant nécessiter la réalisation d'une extension mesurée pour l'amélioration de son confort ou de son habitabilité, cette extension ne sera pas imputée à l'emprise au sol dans la mesure où elle n'excède pas 15 m² et dans la mesure où il n'est fait usage de cette dérogation qu'une seule fois.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées de règle d'emprise au sol du fait de leur utilité publique et afin de ne pas alourdir leur charge foncière.

- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie sur les mêmes principes et avec les mêmes valeurs que pour la zone UA mais une distinction est faite selon que la construction comporte un toit et donc des combles aménageables ou que la couverture soit réalisée au moyen d'une toiture-terrasse. Les schémas ci-dessous illustrent les principes des règles fixées.



La limitation de hauteur à 12 mètres au faîtage et à 7,50 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle haute d'une toiture-terrasse correspond à des volumes admissibles dans une zone d'extensions urbaines comme la zone UC. Ces hauteurs induisent de la densité urbaine tout en restant à une échelle où le rapport entre les constructions et les habitants n'est pas disproportionné.

A l'intérieur du volume-enveloppe, il est fixé une répartition en nombre de niveaux ce qui permet de contrôler le potentiel exploitable.

Dans les secteurs UCa et UCc, le nombre de niveaux est limité à 5, ce qui correspond au nombre de niveaux des constructions les plus hautes. La hauteur maximale de 15 mètres découle du nombre de niveaux autorisés.

Dans le secteur UCm, le nombre de niveaux est limité à 3 pour les constructions neuves mais il n'est pas limité lorsqu'on exploite le gabarit d'une construction existante. Cette disposition qui est plus favorable que dans la zone UC se justifie par la proximité du quartier Saint-Martin et par le fait que le secteur UCm n'a pas d'interaction directe avec une zone pavillonnaire.

Le règlement limite la hauteur des constructions à faible volumétrie susceptibles de s'implanter sur les limites séparatives. Qu'il s'agisse des abris de jardin, des garages ou des carports, la nature même de ces constructions conduit à limiter leur impact par rapport au voisinage, notamment en fixant des hauteurs maximales qui restent compatibles avec leur usage tout en ménageant l'ensoleillement du fonds voisin.

Comme en zone UA, la zone UC comporte des constructions de hauteurs supérieures à celles fixées par le règlement du P.L.U. L'évolution de ces constructions doit être possible dans des conditions architecturalement et économiquement acceptables. C'est pourquoi les extensions de ces constructions peuvent être réalisées de manière à atteindre la hauteur existante.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les règles applicables en zone UC sont semblables à celles des zones UA hormis les dispositions relatives aux constructions identifiées au titre de **L.151-19** du code de l'urbanisme.
La zone UC ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier, l'expression architecturale des projets peut y être plus contemporaine. C'est pourquoi la mise en œuvre de parois complexes végétalisées tant verticales qu'horizontales y est admise. Cette possibilité offre une solution permettant de réguler les apports d'eau de pluie dans le sol ainsi qu'une amélioration de la biodiversité de la nappe urbaine.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont un caractère transversal dans les zones urbaines à dominante d'habitat, c'est pourquoi elles sont identiques à celles de la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sont semblables à celles de la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont les mêmes que celles définies pour la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ont un caractère transversal dans les zones urbaines, c'est pourquoi elles sont de même nature que celles de la zone UA.

Zone UE, secteur UEa et secteur UEb

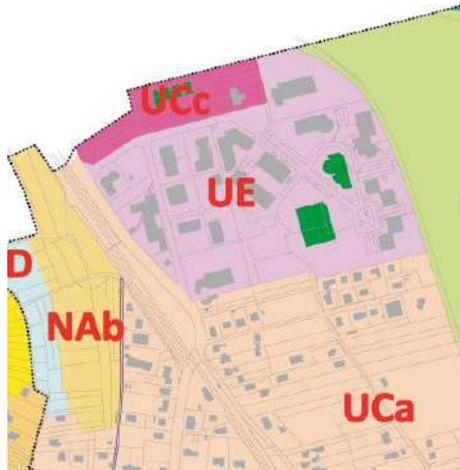
❖ *Caractère*

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée aux activités économiques.

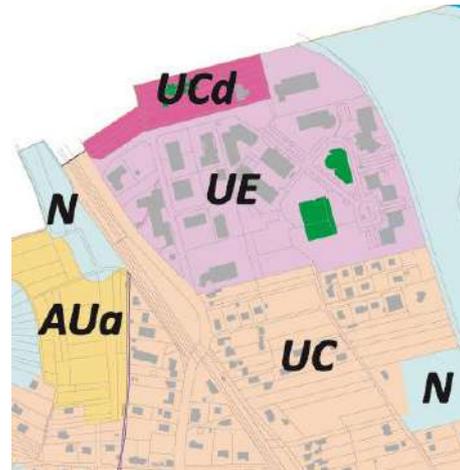
Elle comprend le secteur UEa qui couvre l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim. Ce secteur est exclusivement réservé à des usages liés au trafic aérien.

Le secteur UEb, correspond à un îlot d'activité implanté au Sud du ban dans lequel seules les activités artisanales sont admises.

❖ *Délimitation*



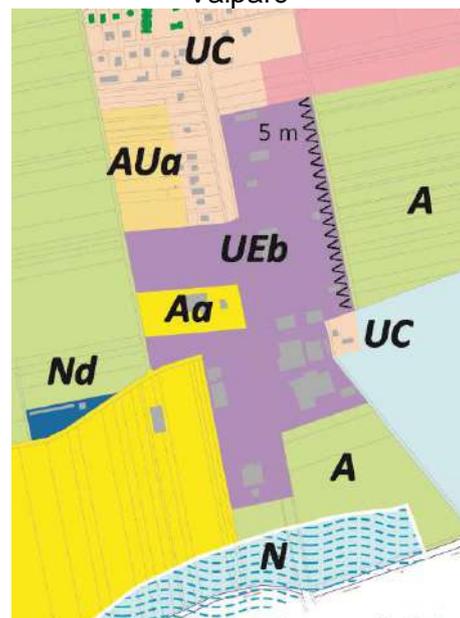
Valparc



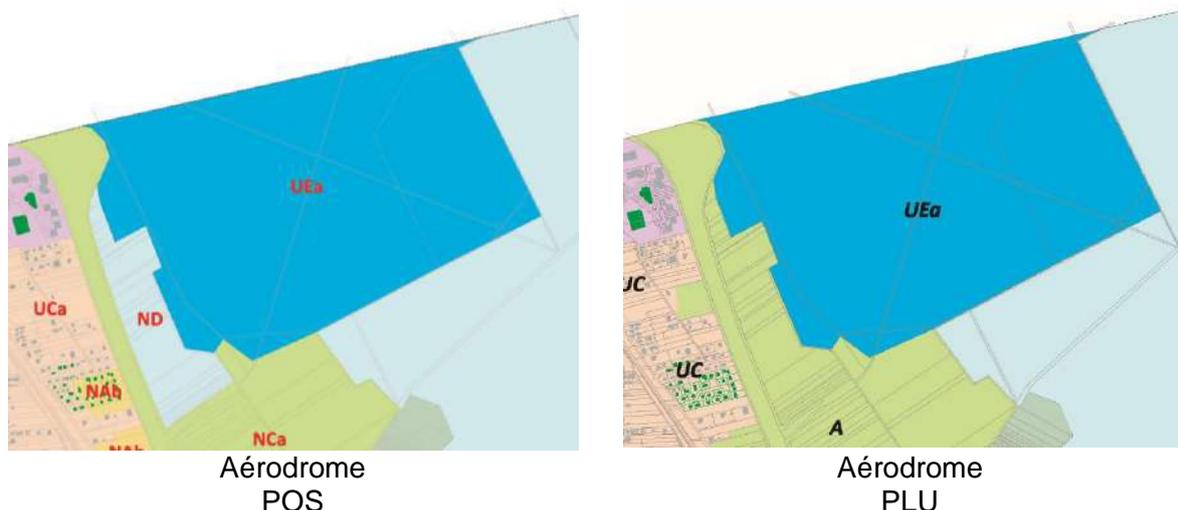
Valparc



Zone d'activités Sud
POS



Zone d'activités Sud
PLU



La délimitation par le P.L.U. des zones réservées aux activités économiques est identique à celle du P.O.S.

Il convient toutefois de noter que la zone d'activités Sud voit sa destination modifiée puisque seules les activités artisanales y sont désormais admises.

La superficie de la zone UE est de 99,2 hectares dont 78,2 hectares pour le secteur UEa qui correspond à l'emprise de l'aérodrome et 11,7 hectares pour le secteur UEb.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Permettre le maintien et le développement des activités économiques incompatibles avec les zones à dominante d'habitat.
- Préserver les emplois locaux.
- Maintenir l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

La zone UE est une zone dont l'occupation du sol est spécifiquement dédiée aux implantations d'activités économiques qu'elles soient à usage industriel, artisanal commercial ou tertiaire. La mixité urbaine y est restreinte par rapport aux zones urbaines à dominante d'habitat. Cette ségrégation spatiale permet d'accueillir en zone UE des activités qui seraient incompatibles avec l'habitat y compris celles comportant des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'interdiction des constructions à usage d'habitation autres que les logements de service résulte des nuisances et gênes susceptibles d'être occasionnées par les activités économiques qui ne manqueraient pas de générer des conflits de voisinage si l'habitat banal était admis dans cette zone.

Les logements de service à raison de 120m² de surface de plancher sont admis sous conditions de surface de plancher de l'activité afin d'éviter les activités alibis pour pouvoir bénéficier de terrain constructible bon marché. Ces logements sont destinés principalement à assurer la surveillance de processus de fabrication ou le gardiennage des installations.

Afin de marquer physiquement l'interdépendance entre l'activité et les logements de service, le règlement impose que ces derniers soient attenants ou incorporés au(x) bâtiment(s) d'activité. Il est évident que le respect des règles de sécurité et d'éloignement peut faire obstacle à cette contiguïté. Dans ce cas, ce sont les règles de sécurité qui prévalent.

Le secteur UEa correspond à l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim et seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement et à condition d'être compatibles avec la protection des captages d'eau potable.

Dans le secteur UEb la nature de l'occupation du sol est identique à celle de la zone UE exception faite pour les activités industrielles qui n'y sont plus admises. Pour en connaître les motivations on se reportera aux justifications données sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UE 3 à UE 14 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet sans avoir de caractère normatif. Elles feront l'objet d'une appréciation au cas par cas en fonction de la nature des activités implantées.

La zone UE étant génératrice de trafic de poids-lourds, ils convient que ces véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité correctes. A cet effet, le règlement impose une emprise minimale de 10 mètres pour les voies nouvelles.

- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement ainsi qu'un prétraitement approprié des effluents. Les modalités techniques des raccordements seront données par les services gestionnaires des réseaux : le Service des Eaux de la Ville de Mulhouse et le SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne.

En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées. A défaut elles sont dirigées vers un exutoire naturel ou infiltrées.

L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à protéger la nappe phréatique.

L'obligation de réaliser les réseaux secs dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux vise à préserver le paysage.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets.

- Les règles d'implantation imposent un recul de 4 mètres par rapport aux voies. Ce recul est à mettre en relation avec la hauteur maximale admise et vise à proscrire des implantations trop proches des voies de circulation qui seraient de nature à gêner la visibilité. En outre, les constructions admises dans la zone sont fréquentées par des camionnettes ou des camions pour lesquels il convient de laisser un espace libre devant la construction.

Le long de la rue du Général de Gaulle entre la rue d'Eschentzwiller et la limite communale de Dietwiller le recul est porté à 5 mètres pour tenir compte du développement des arbres d'alignement implantées le long de la voie.

Le long de l'autoroute, le recul minimal imposé par rapport à l'alignement est de 6 mètres pour les constructions à usage d'activités et de 12 mètres pour les constructions à destination d'habitation, des dispositifs de protection phonique pouvant être implantés à l'alignement. Les reculs plus importants par rapport à l'autoroute obéissent à deux préoccupations : éviter un effet de paroi en tolérant des activités implantées à l'alignement et protéger des nuisances sonores les éventuels habitants de la zone UE.

Dans le secteur UEb, le long du chemin rural qui prolonge la rue de la Hardt, il est exigé un recul de 5 mètres afin de préserver la possibilité de créer un itinéraire cyclable en direction du collège pour les usagers venant du Sud ou de l'Ouest.

Comme pour les zones UA et UC, des dispositions spécifiques aux constructions implantées aux carrefours permettent une prise en compte des considérations de sécurité de la circulation.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les mêmes motifs que ceux exposés pour la zone UA.

Les carports, les garages munis de portes sectionnelles et les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés à l'alignement sous réserve de ne pas dépasser les longueurs d'adossement au domaine public fixées par le règlement. Ces constructions n'ayant pas une emprise importante leur implantation en limite de voie ne sera pas source de gêne visuelle mais contribuera à rendre plus pratique leur usage.

Les règles de gestion des constructions existantes sont identiques à celles fixées pour les zones UA et UC et elles répondent aux mêmes préoccupations.

- ❖ Par rapport aux limites séparatives le règlement fait une distinction entre les limites internes à la zone et celles qui sont périphériques.

Par rapport aux limites internes, il impose un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum au moins égal à 4 mètres ce qui permet d'exploiter au mieux le potentiel constructible sans occasionner de gêne pour les voisins. La contiguïté est possible mais elle induit une limitation à 6 mètres de la hauteur au droit des limites séparatives.

Par rapport aux limites périphériques, ce recul est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. Ce recul plus important induit une zone de transition plus importante ce qui permet une meilleure lisibilité de l'espace et un éloignement des éventuelles sources de nuisance. Cette disposition traduit la volonté d'un traitement qualitatif des interfaces entre zones d'activités et zones périphériques.

Les carports et constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les motifs de cette exemption qui ont été exposés pour la zone UA sont transposables à la zone UE.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être réalisée de manière contiguë ou en respectant un recul équivalent à la moitié du bâtiment le plus haut avec une valeur minimale de 3 mètres.
En outre, les règles d'ensoleillement doivent être respectées.
- ❖ L'emprise au sol est limitée à 70% pour permettre de préserver des possibilités de stationnement et de traitement des abords.
- ❖ La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres ce qui s'avère amplement suffisant pour la majeure partie des activités. Cette hauteur est réduite à 12 mètres dans le secteur UEb dans le but d'harmoniser les hauteurs de la zone d'activités avec celles des zones urbaines contiguës. Cette disposition s'inscrit également dans la volonté à long terme d'une mutation urbaine de cette zone.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à une bonne intégration paysagère et à garantir la sécurité des établissements pour ce qui concerne les clôtures.

- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont similaires à celles fixées pour les zones UA et UC, elles sont simplement restreintes aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones d'activités.
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sont établies sur les mêmes bases que celles de la zone UC.
Les dispositions spécifiques à la zone UE imposent :
 - Une proportion minimale de 10% d'espaces libres.
 - La plantation d'arbres à raison d'un par tranche de 300m² d'espace libre et le traitement des marges de recul en espaces verts comportant des plantations d'arbres à haute tige.
 - La non-imperméabilisation d'au moins la 30% des espaces libres.L'ensemble de ces mesures permet de garantir un traitement des abords qualitatifs, favorise l'intégration paysagère des constructions et participe à la biodiversité de la nappe urbaine.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont moins directives que celles définies pour la zone UA ou la zone UC puisque le bâti industriel ou artisanal est plus difficilement adaptable aux contraintes énergétiques ou environnementales.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ont un caractère transversal dans les zones urbaines, c'est pourquoi elles sont de même nature que celles de la zone UA.

3.1.2 Zones à urbaniser

Zone AU, secteur AUi, secteurs AUa et secteur AUb

❖ Caractère

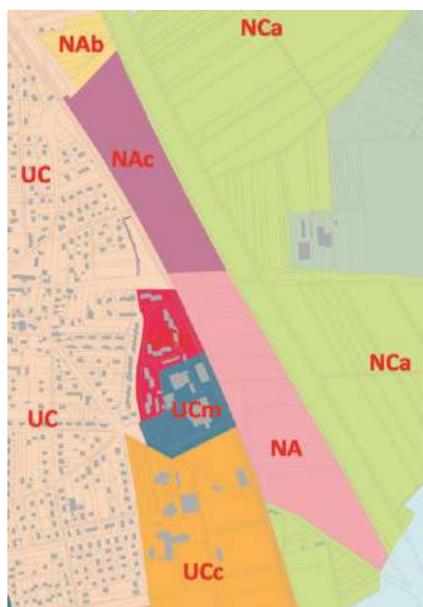
La zone AU se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Le secteur AUi, dans lequel existe une vingtaine de constructions à usage d'habitation, est exposé à un risque d'inondation. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après la mise en œuvre d'une solution hydraulique garantissant la sécurité des personnes et des biens.

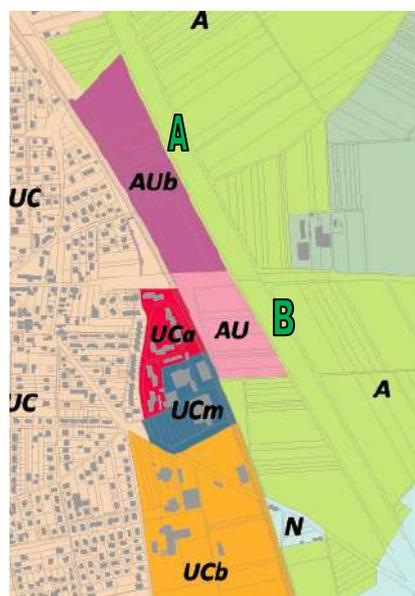
Les secteurs AUa sont destinés à l'extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre la mixité urbaine et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

Le secteur AUb est destiné à des activités tertiaires et artisanales et son aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

❖ Délimitation



POS

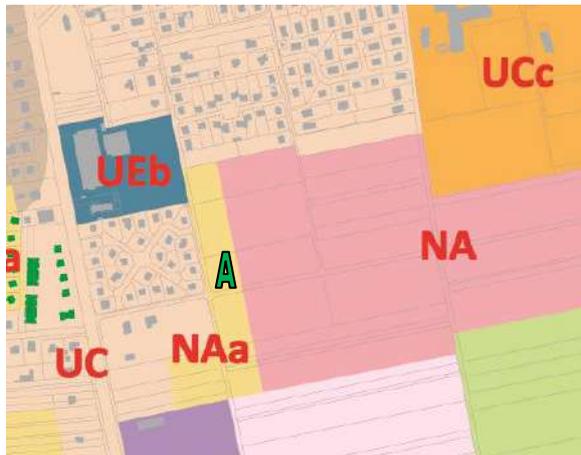
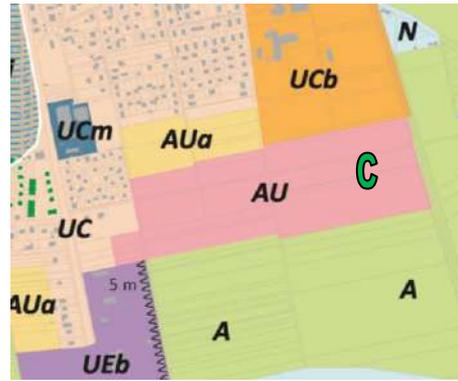


PLU

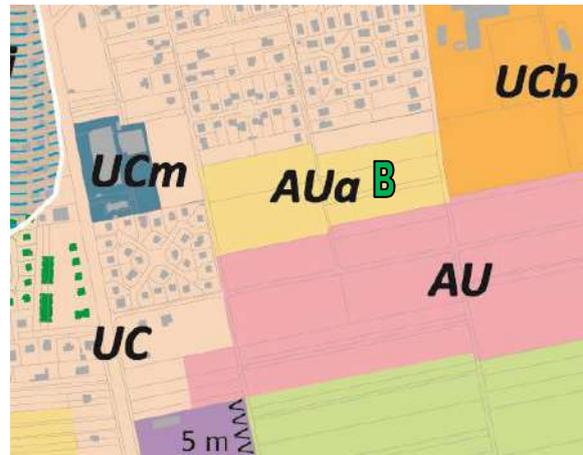
Le secteur AUb (repère **A**) reprend la délimitation du secteur NAc du P.O.S. Ce secteur constitue une entité délimitée par l'A35, à l'Est, la rue de la Rampe à l'Ouest, le passage supérieur du Katzenpfad au Nord et le passage supérieur de la RD 56 II au Sud.

Ce secteur a une superficie de 7,9 hectares.

La zone AU située Sud du secteur AUb (repère **B**) a été réduite. Elle occupait la totalité de l'ilot délimité par le passage supérieur de la RD 56 II au Nord, l'A35 à l'Est, la rue de Kembs au Sud et la voie ferrée à l'Ouest. Compte tenu des besoins prévisibles, il a été retenu de restituer 7,5 hectares de la partie Sud jusqu'au droit de la rue de Zurich à l'agriculture. La zone AU a une superficie de 3,9 hectares.



POS



PLU

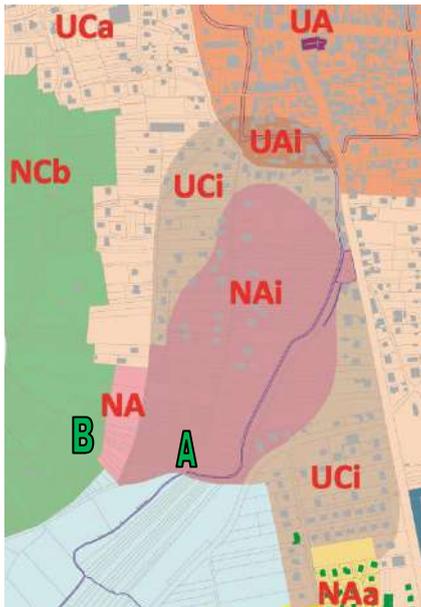
La zone AU aux lieudits Kapellenaecker et Wolfloch correspond à la zone NA délimitée par le P.O.S. Cette zone a fait l'objet d'une réorganisation. Le P.O.S. prévoyait le développement urbain le long de la rue de la Hardt (repère **A**). Cette délimitation donnait un classement différent pour les têtes de parcelles le long de la rue de la Hardt du reste des unités foncières. Cette façon d'opérer n'est guère favorable pour les échanges fonciers et pose le problème de la valeur résiduelle de la partie des biens classée en zone d'urbanisation future. En outre, la délimitation du secteur NAa du P.O.S. induit une urbanisation linéaire peu propice à la mise en œuvre de formes urbaines originales.

Pour remédier à ces inconvénients, il a donc été retenu de classer en secteur urbanisable sous conditions (AUa) les parcelles au Sud de la zone UC entre la rue de la Hardt et de la rue du Cerf, cet ensemble de parcelles étant en outre desservi par la rue des Alouettes (repère **B**).

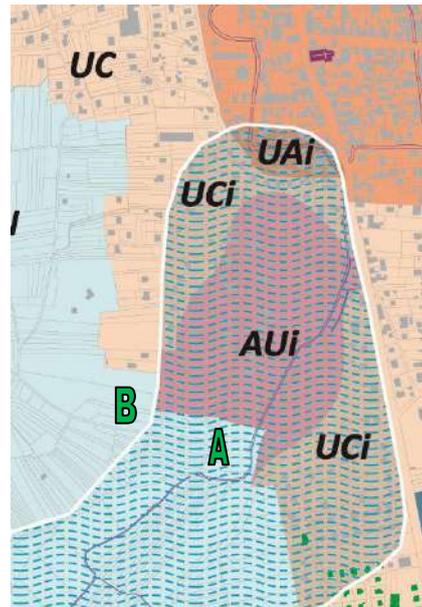
La nouvelle organisation du développement urbain permet une utilisation des sols plus rationnelle en mobilisant des unités foncières dans leur intégralité.

Par ailleurs, la partie de la zone AU située au Sud du pôle d'équipements publics (secteur UCb) constitue une réserve foncière qui sera mobilisée prioritairement pour l'implantation de nouveaux équipements publics (repère **C**).

La zone AU a une superficie de 12,7 hectares et le secteur AUa rue des Alouettes une superficie de 3,7 hectares.



POS

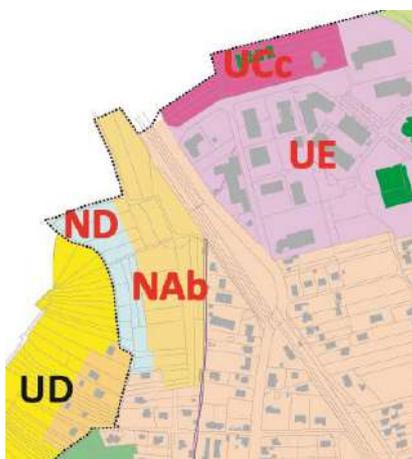


PLU

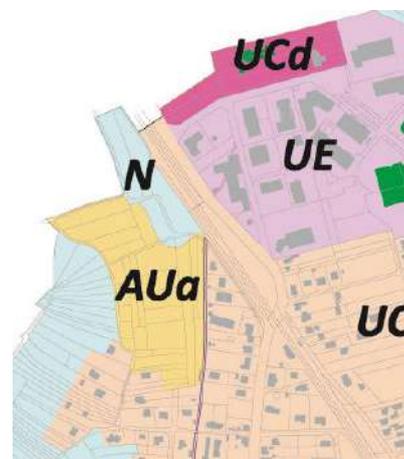
Le secteur AUi correspond au secteur NAI du P.O.S. et concerne la partie de la zone inondable du Muhlbach pour laquelle le risque est élevé dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut être envisagée qu'après la mise en œuvre d'une solution hydraulique satisfaisante.

La délimitation de ce secteur a été modifiée. Les parcelles au droit du chemin rural Alte Gasse et la zone NA à l'Ouest du Schweingartenweg sont reversées en zone naturelle (repère A). En effet, le chemin rural Alte Gasse est un chemin creux qui est le siège de phénomènes de ruissellement importants aggravés par l'écoulement d'une source dans ce chemin. Il a donc été retenu de soustraire les parcelles riveraines du chemin de la zone d'urbanisation future. De même afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et l'augmentation du ruissellement la zone NA prévue au P.O.S. est supprimée (repère B).

Le secteur NAI a une superficie de 9,9 hectares



POS



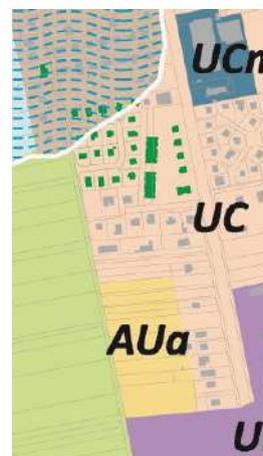
PLU

La délimitation du secteur AUa rue des Noyers a été modifiée. Le P.O.S., dans un souci de préservation des pentes coupait les parcelles en deux zones pour la partie occidentale du secteur. Cette situation n'est guère favorable à une exploitation optimale du potentiel. Elle est donc corrigée dans la cadre du P.L.U., ce qui n'exclut pas la volonté de préserver les terrains en pente.

Par ailleurs, les réflexions d'aménagement menées dans le cadre du P.L.U., et en particulier celles qui ont abouti à la définition des orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur, ont conduit à renoncer à exploiter le potentiel de l'îlot parcellaire située entre la rue des Noyers et la voie ferrée. Son exigüité, son exposition aux nuisances sonores et sa topographie constituent des éléments rédhibitoires qui justifient son versement en zone naturelle. Ce faisant, une coupure verte est préservée avec Rixheim.



POS



PLU

Ainsi qu'il en a été fait état dans les explications relatives aux changements de délimitation de la zone UC, le secteur NAa du P.O.S. qui a fait l'objet d'un lotissement rue de Uffheim a été reclassé en zone urbaine.

Le secteur AUa rue de Landser a fait l'objet d'une modification de sa limite orientale du fait de l'augmentation de la profondeur de la zone UC le long de la rue du Général de Gaulle qui est portée de 55 à 70 mètres afin de donner un peu de marge aux terrains bâtis pour réaliser des extensions ou des annexes.

La superficie de ce secteur est de 1,7 hectare, étant précisé que ce secteur est potentiellement concerné par l'emplacement réservé pour l'ouvrage de dérivation du Muhlbach.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Permettre de répondre aux besoins identifiés pour atteindre les objectifs démographiques.
- Exploiter le potentiel urbanisable dans le cadre d'aménagements d'ensemble.
- Garantir la production de logements locatifs sociaux.
- Favoriser la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

Elle varie selon que l'on se situe en zone AU, en secteur AUa, en secteur AUb ou en secteur AUi.

La **zone AU** est par définition inconstructible dans l'immédiat. Elle constitue une réserve foncière qui pourra être mobilisée ultérieurement par le biais d'une modification du P.L.U., ce classement permettant toutefois à la commune de procéder à des acquisitions foncières dans le cadre du droit de préemption urbain afin d'avoir un rôle moteur dans le processus d'aménagement.

Si les aménagements projetés ne s'en trouvent pas compromis les clôtures et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

Le **secteur AUi** présente la particularité d'être partiellement bâti et d'être localisé dans une zone inondable à risque élevé ce qui inuit le classement en zone non immédiatement constructible et donc l'interdiction de toute nouvelle construction.

Toutefois, il convient de prendre en compte les constructions existantes pour lesquelles une extension de 10 m² est admise afin de répondre à des besoins d'amélioration du confort ou de l'habitabilité. Afin d'éviter une aggravation du risque du fait d'une urbanisation non maîtrisée, la possibilité d'extension est unique. Elle ne fait pas obstacle à l'aménagement des combles qui même en cas de forte crue ne seront jamais concernés par le risque d'inondation.

Cette zone étant traversée par le Muhlbach il convient d'y admettre les travaux d'entretien du cours d'eau et de ses berges qui peuvent éventuellement s'avérer nécessaires.

Pour les **secteurs AUa**, s'agissant de secteurs destinés au développement urbain à dominante d'habitat, la nature de l'occupation du sol est identique à celles des zones urbaines non spécialisées. Il s'agit en effet de réaliser des prolongements du tissu urbain dans lesquels la mixité des fonctions doit être possible ainsi que la mixité sociale.

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues sont interdites.

Si les aménagements projetés ne s'en trouvent pas compromis les clôtures et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

Les secteurs AUa se composent de 3 entités spatiales pour lesquelles les enjeux sont importants puisque c'est sur elles que repose la majeure partie de la satisfaction des besoins estimés pour répondre à l'objectif démographique que s'est fixé la commune. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour optimiser l'exploitation du potentiel et garantir une urbanisation qualitative.

Les conditions générales d'urbanisation de cette zone sont les suivantes :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs afin d'encadrer le développement urbain pour qu'il soit conforme aux objectifs assignés par la commune.

Il convient de préciser que cette compatibilité laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Il importe enfin de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation traduisent une volonté d'aménagement, c'est-à-dire un effort d'organisation et d'agent d'une portion du territoire communal

- Contiguïté avec une zone équipée et aménagement portant sur l'ensemble du secteur ou par tranches. La contiguïté avec des zones équipées permet d'éviter une exploitation opportuniste du potentiel foncier. Ce mode d'urbanisation faisant démarrer l'urbanisation là où l'intérêt à agir prime sur les considérations techniques a montré ses limites, générant parfois des situations inextricables en matière de financement de l'aménagement, ou encore en allant à l'encontre d'une gestion économe des sols.

La faculté de procéder à une urbanisation progressive permet malgré tout, et dans le cas où la contiguïté avec une zone équipée est vérifiée, d'entamer le processus d'urbanisation sur un secteur où la volonté de faire existe dans un cadre qui garantisse les conditions de son achèvement.

- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.

- L'obligation de consacrer au logement locatif social une proportion minimale de 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation découle de la nécessité de garantir la production de logements locatifs sociaux.

Pour le **secteur Aub**, s'agissant d'un secteur destiné au développement urbain à dominante d'activités économiques, la nature de l'occupation du sol est restreinte. Les constructions à usage artisanal, y compris celles comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les constructions à usage tertiaires sont admises dans ce secteur.

Les logements de service sont admis aux mêmes conditions qu'en zone UE et pour les mêmes motifs.

Le règlement autorise une construction à usage de restauration pour les activités implantées dans le secteur dans le but d'offrir un service aux personnes travaillant dans ce secteur et de réduire les déplacements.

Les conditions générales d'urbanisation de cette zone sont de même nature que celles exposées pour les secteurs AUa et elles obéissent à la même logique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles précisent les conditions avec lesquelles l'aménagement de chacun des trois secteurs doit être compatible.

Secteur AUa rue des Noyers

Le document graphique des OAP relatives à ce secteur fixe un principe de composition globale et donne des limites indicatives de tranches opérationnelles.

☞ Assurer la desserte de l'ensemble de la zone

Il s'agit en premier lieu de créer une liaison entre la rue du Château et la rue des Noyers en veillant à la sécurisation du carrefour avec la RD 201. Cette voie de liaison prend le caractère de voie structurante. S'il est demandé que son tracé ne soit pas rectiligne ce n'est pas seulement pour des motifs de sécurité routière mais aussi pour induire une forme urbaine originale. Le statut de voie structurante conduit à imaginer que cette voie soit ouverte à tous les modes de déplacement, y compris les modes doux. Afin de conserver dans l'aménagement une trace de l'état initial du site des plantations d'alignement sont demandées.

L'aménagement pouvant être réalisé par tranches, des aires de retournement sont à prévoir ainsi que des voies de desserte selon les principes figurant sur le document graphique des OAP.

Le maillage des réseaux humides doit être recherché, notamment avec ceux de la rue du Réservoir.

La mutualisation du stationnement en ouvrage permettra d'économiser le foncier en l'affectant à des usages plus profitables à la qualité du cadre de vie.

Le réseau de voirie sera utilement complété par des cheminements piétonniers qui pourront également servir de support aux réseaux.

☞ Traitement de l'interface

Comme pour toute opération d'aménagement qui investit un vide du tissu urbain, il convient de veiller à ce que la « greffe » du quartier nouveau se fasse dans des conditions compatibles avec le voisinage.

Dans ce but, les OAP relatives à ce secteur demandent de privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur afin d'assurer une transition douce entre le quartier nouveau et le bâti préexistant. La progressivité de la transition sera complétée par l'implantation des constructions à faible gabarit en limites du secteur.

L'aménagement peut être mis à profit pour y intégrer un dispositif de stockage des eaux pluviales et pour réaliser un écran phonique le long de la voie ferrée.

☞ **Densité urbaine et mixité sociale**

La proximité de la gare permet de fixer une densité qui ne résulte pas seulement des règles de volumétrie mais qui permet d'afficher l'objectif de production assigné à ce secteur. Cet objectif est de réaliser au moins 84 logements dont 25 logements locatifs sociaux. Il va de soi qu'une densité plus importante reste possible si elle est compatible avec les orientations d'aménagement de ce secteur et si elle respecte les dispositions réglementaires.

Il convient de préciser que les logements locatifs sociaux n'ont pas nécessairement à être concentrés dans l'habitat collectif mais qu'ils peuvent être répartis sur l'ensemble du secteur.

☞ **Répartition habitat collectif / habitat individuel**

La répartition spatiale des types d'habitat répond à la volonté d'assurer une bonne insertion de cette zone dans son environnement bâti. Les zones de contact avec le bâti pavillonnaire existant recevront de l'habitat individuel auquel sera adossé de l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif sera implanté dans la partie Est du secteur.

☞ **Mixité fonctionnelle**

La mixité fonctionnelle de cette zone peut être assurée par l'implantation de services à la population ainsi que par celle d'équipements publics. La relative proximité d'une grande surface rend peu plausible l'implantation de commerces de proximité.

☞ **Qualité du bâti**

La mise en œuvre d'un bâti présentant des performances énergétiques et une qualité environnementale renforcées constitue la contribution nécessaire des extensions urbaines au développement durable. Le site se prêterait de façon optimale à la réalisation d'un éco-quartier.

☞ **Plantations, espaces verts et espaces à ménager**

La création ou le maintien de plantations en limite Est et Nord contribue à l'intégration paysagère et au maintien de la biodiversité. Les plantations en limite Nord auxquelles sera associé un espace vert constituent une coupure verte avec Rixheim et elles marquent aussi un point d'accès aux collines.

La qualité du cadre de vie nécessitera la réalisation d'espaces verts non privatifs comportant des aires de jeux et pouvant avoir une vocation de noues pour les eaux pluviales.

La zone de transition entre le secteur à aménager et les milieux collinaires doit être ménagée et sa constructibilité doit être restreinte aux abris de jardins ou aux piscines. Il peut y être envisagé des jardins familiaux.

Secteur AUa rue des Alouettes

Le document graphique des OAP relatives à ce secteur fixe un principe de composition globale et donne des limites indicatives de tranches opérationnelles.

☞ **Assurer la desserte de l'ensemble de la zone**

La desserte doit être réalisée par la prolongation des rues de la Hardt, des Alouettes et du Cerf. Un maillage de voirie structurante Est-Ouest doit être mis en place. On veillera à ce que ce maillage ne soit pas un simple quadrillage et qu'il soit réalisé au moyen de voies non rectilignes. Des aires de retournement et des voies de desserte seront éventuellement réalisées en fonctions des tranches opérationnelles.

Comme dans l'ensemble des zones de développement urbain, la voirie doit être conçue pour tous les usagers y compris les cyclistes et les piétons.

Des plantations d'alignement seront un élément d'animation paysagère permettant en outre de remplir un rôle de brise-vent.

Des connexions avec la zone AU située au Sud devront être préservées, non seulement pour la circulation automobile mais aussi pour les piétons et les cycles. Pour les modes doux on privilégiera de les implanter en site propre, les parcelles de support pouvant être mises à profit pour y réaliser des maillages de réseaux humides.

☞ **Traitement des interfaces**

Les zones de contact avec l'urbanisation existante doivent être traitées de manière à minimiser les interférences de voisinage, par exemple en privilégiant l'implantation d'espaces verts, de jardins ou d'annexes de faible volumétrie dans cette interface.

☞ **Densité urbaine et mixité sociale**

La volonté de maîtriser la consommation d'espace conduit à fixer un objectif de production de logements qui est de 93 pour ce secteur dont 28 logements locatifs sociaux. Il va de soi qu'une densité plus importante reste possible si elle est compatible avec les orientations d'aménagement de ce secteur et si elle respecte les dispositions réglementaires.

☞ **Répartition habitat collectif / habitat individuel**

Cette zone peut accueillir tous les types d'habitat. Il convient de préciser que la localisation des destinations habitat collectif, habitat intermédiaire ou habitat individuel mentionnée sur le document graphique des orientations d'aménagement et de programmation est une localisation de principe. Par exemple pour l'habitat collectif le principe qui prévaut est de l'implanter en cœur d'îlot et pour l'habitat individuel de l'implanter en vis-à-vis de l'habitat individuel existant. Le principe général est de créer un objet urbain qui s'intègre de la manière la plus harmonieuse possible au tissu urbain et qui respecte la volonté de mixité de l'habitat.

☞ **Mixité fonctionnelle**

La mixité fonctionnelle de cette zone peut être assurée par l'implantation de services à la population et éventuellement d'équipements publics.

☞ **Qualité du bâti**

La mise en œuvre d'un bâti présentant des performances énergétiques et une qualité environnementale renforcées constitue la contribution nécessaire des extensions urbaines au développement durable.

L'urbanisation de ce secteur ayant pour effet de déplacer vers le Sud le front urbain, il devra être apporté un soin particulier au traitement de ce front de manière à lui conférer de l'homogénéité et à lui faire assumer le rôle d'espace de transition entre l'urbain et les zones agricoles.

☞ **Plantations, espaces verts**

Le site étant d'une extrême pauvreté paysagère, l'aménagement devra comporter des plantations en limite du secteur afin de favoriser la biodiversité, de contribuer à l'insertion paysagère et de protéger les constructions du vent.

Les connexions en mode doux feront l'objet d'un traitement en mail planté afin de constituer une ambiance bocagère et pour animer le paysage urbain.

Il est prescrit d'aménager des espaces verts privatifs et le document graphique des orientations d'aménagement et de programmation fait figurer ces espaces vert sur la quasi-totalité des îlots dévolus à l'habitat collectif. Il ne s'agit pas d'une erreur de graphisme mais bien l'expression de la volonté de faire cohabiter l'habitat collectif et les espaces verts par exemple sous forme de cour urbaine

Secteur AUa rue de Landser

Le document graphique des OAP relatives à ce secteur fixe un principe de composition globale et donne des limites indicatives de tranches opérationnelles. S'il comporte deux variantes (l'une avec un ouvrage de dérivation du Muhlbach, l'autre sans) c'est que selon la solution hydraulique retenue pour la prise en compte du risque d'inondation l'aménagement va différer.

☞ Assurer la desserte de l'ensemble de la zone

Dans les deux variantes la desserte structurante s'effectue à partir de la rue du Général de Gaulle, le chemin rural prolongeant la rue de Landser ne supportant qu'un sentier piétonnier et des modes doux.

Dans l'hypothèse du maintien de la dérivation du Muhlbach, l'accès au secteur au Nord empruntera la voie sur berge.

Comme dans l'ensemble des zones de développement urbain le tracé de la voie structurante ne doit pas être rectiligne pour réduire la vitesse et pour générer une animation de la forme urbaine. Cette voie doit être aménagée pour y permettre la circulation de tous les modes de déplacement.

Une voie de desserte peut être aménagée en limite Est du secteur. Il y aura lieu au préalable d'organiser une concertation avec les propriétaires des parcelles classées en zone UC. L'intérêt de cette voie est d'offrir un accès « arrière » aux propriétés bâties de la zone UC. Pour le reste du secteur des voies de desserte comportant si besoin des aires de retournement pourront être réalisées.

Des connexions piétonnières et modes doux en site propre compléteront utilement la desserte de ce secteur.

☞ Traitement des interfaces

Il consiste à privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur et à implanter des constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur.

☞ Densité urbaine et mixité sociale

La volonté de maîtriser la consommation d'espace conduit à fixer un objectif de production de logements qui est de 34 pour ce secteur dont 10 logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un objectif minimal et une densité un peu plus importante reste possible si elle est compatible avec les orientations d'aménagement de ce secteur et si elle respecte les dispositions réglementaires.

☞ Répartition habitat collectif / habitat individuel

Cette zone peut accueillir tout type d'habitat et le document graphique des OAP donne la répartition spatiale indicative par type d'habitat

☞ Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle de cette zone peut être assurée par l'implantation de services à la population.

☞ Qualité du bâti

La mise en œuvre d'un bâti présentant des performances énergétiques et une qualité environnementale renforcées constitue la contribution nécessaire des extensions urbaines au développement durable.

L'urbanisation de ce secteur ayant pour effet de déplacer vers l'Ouest le front urbain, il devra être apporté un soin particulier au traitement de ce front de manière à lui conférer de l'homogénéité et à lui faire assumer le rôle d'espace de transition entre l'urbain et les zones agricoles. Cette nécessité est renforcée par le fait que ce secteur est particulièrement perceptible à partir de la RD 56 II.

☞ **Plantations, espaces verts**

L'aménagement devra comporter des plantations en limite du secteur afin de favoriser la biodiversité, de contribuer à l'insertion paysagère et de protéger les constructions du vent.

Le long de la rue de Landser le traitement du front urbain sera complété par un merlon planté destiné à réduire l'impact paysager et à protéger les constructions des vents.

Les espaces verts prescrits dans ce secteur le sont dans la même logique que pour les autres secteurs urbanisables

Secteur AUB rue de la Rampe

Le document graphique des OAP relatives à ce secteur fixe un principe de composition globale et donne des limites indicatives de tranches opérationnelles. Il existait déjà sous une forme similaire dans le P.O.S. et avait été établi par le CAUE du Haut-Rhin dans le cadre d'une étude d'entrée de ville au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

☞ **Assurer la desserte de l'ensemble de la zone**

En premier lieu il est nécessaire d'aménager la rue de la Rampe, cet aménagement permettant de l'ouvrir à tous les modes de déplacements y compris les modes doux et comportant des plantations d'alignement et une sécurisation des carrefours.

Le principe de desserte est la réalisation d'une voie de défruitement à partir d'un accès unique situé au point le plus favorable du profil en long de la rue de la Rampe², et à partir de cette voie de défruitement de réaliser des voies de desserte en fonction des besoins. Le long de l'autoroute il convient de prévoir une voie réservée à la sécurité incendie et à l'entretien des façades. Il est en outre requis de prévoir une connexion avec la zone AU à niveau sous le passage supérieur de la RD 56 Il ce qui permettra en outre une desserte par les réseaux humides

☞ **Densité urbaine**

Le parti d'aménagement est d'imposer un alignement architectural le long duquel la hauteur des constructions est imposée sur une profondeur de 25 mètres, les constructions implantées au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptée à partir du recul le long de l'autoroute ne peuvent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions à l'alignement architectural. La densité urbaine résultera de l'application de ces dispositions.

☞ **Mixité fonctionnelle**

La mixité fonctionnelle de ce secteur destiné aux activités économiques à caractère non industrie se limitera à permettre l'implantation de services.

☞ **Qualité du bâti**

La mise en œuvre d'un bâti présentant des performances énergétiques et une qualité environnementale renforcées constitue la contribution nécessaire des extensions urbaines, y compris celles à vocation économique, au développement durable.

Le traitement du front urbain le long de l'autoroute découle du parti d'aménagement du secteur et obéit à un principe simple : bénéficier de l'effet vitrine implique une grande qualité architecturale et urbaine.

☞ **Plantations, espaces verts**

L'aménagement devra comporter des plantations de part et d'autre de la rue de la Rampe et il sera requis d'arborer les aires de stationnement pour améliorer leur intégration paysagère.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles AU 3 à AU 14 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont établies sur les mêmes bases que pour la zone UC. Toutefois, elles comportent les dispositions spécifiques suivantes :
 - Elles demandent que les principes de desserte figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation soient respectés, ce qui se conçoit aisément si l'on veut garantir la cohérence de l'aménagement et assurer une mise en œuvre du développement urbain conforme aux choix communaux.
 - Elles fixent des largeurs de voies en fonction du nombre de logements desservis pour les secteurs AUa et une largeur minimale de voie de 10 mètres pour le secteur AUb compte tenu du trafic potentiel de poids-lourds qu'il est susceptible de générer. .
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques à celles de la zone UC.
- Les règles d'implantation par rapport aux voies
Dans le secteur AUj elles imposent un recul minimal de 4 mètres ce qui correspond au mode d'implantation des constructions existantes.

Dans les secteurs AUa, elles fixent une bande dans laquelle doivent être implantées les façades sur rue. La profondeur de cette bande est plus importante pour les constructions hautes ce qui permet de les reculer par rapport à la voie et d'utiliser l'espace non bâti pour le stationnement ou le traitement des abords.

Pour les piscines non couvertes, les abris de jardin, le traitement des carrefours, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les carports et les garages munis de portes sectionnelles, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les constructions le long de la voie ferrée les dispositions sont identiques à celle de la zone UC et répondent aux mêmes justifications.

Dans le secteur AUb, elles sont données par les orientations d'aménagement et de programmation et reprises dans le règlement afin de constituer un front urbain lisible.

❖ **Les règles d'implantation rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur AUj elles donnent le choix entre s'implanter sur limite séparative ou s'implanter en retrait, la valeur de ce retrait étant la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimal de 3 mètres. Ces dispositions sont calquées sur le mode d'implantation des constructions existantes dans le secteur.

Dans les secteurs AUa, elles opèrent une distinction selon que l'on se situe en périphérie ou à l'intérieur du secteur. En périphérie, la règle générale impose une implantation en retrait la valeur de ce retrait étant la hauteur de la construction avec un recul minimal de 6 mètres. A l'intérieur du secteur les distances d'implantation sont différenciées selon la nature des constructions. Pour les constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux et plus et les équipements publics règle générale impose une implantation en retrait la valeur de ce retrait étant la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimal de 6 mètres. Pour les autres constructions cette distance minimale est réduite à 3 mètres.

Ces dispositions peuvent se traduire de manière simple : plus on construit haut et plus il faut se reculer par rapport au voisinage. Leur justification est une volonté de favoriser une bonne harmonie urbaine en maîtrisant la densification, en la rendant admissible.

A l'instar de la zone UC, des constructions sur limites séparatives sont admises dans les mêmes conditions hormis le cas de l'adossement.

Dans le secteur AUb, elles imposent une implantation en en retrait, la valeur de ce retrait étant la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimal de 5 mètres. Ces dispositions permettent de conserver des échappées visuelles à travers le front urbain le long de l'autoroute. .

- ❖ Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune

Dans les secteurs AUa, elles opèrent une distinction selon que la construction comporte plus d'un niveau droit ou pas, pour les constructions hautes le recul est plus important. Cette disposition participe à la maîtrise de la densification voulue par la commune. Dans tous les cas la contiguïté est possible et le respect de l'ensoleillement doit être vérifié.

Dans le secteur AUb, elles laissent le choix entre accoler les constructions ou les implanter en retrait, la valeur de ce retrait étant la hauteur de la construction avec un recul minimal de 8 mètres. Ces dispositions visent à garantir une meilleure lecture des masses bâties.

Dans le secteur AUj il n'y a pas lieu de prévoir de règle puisque la faculté de construire autre chose qu'une extension n'existe pas.

- ❖ Les règles d'emprise au sol

Dans les secteurs AUa, elles reprennent le même principe qu'en zone UC en donnant une incitation à la mixité fonctionnelle par une bonification de l'emprise. Dans ce cas également les dispositions réglementaires ont vocation à encadrer la densification.

Dans le secteurs AUb il n'y a pas lieu de fixer une emprise au sol afin d'exploiter au mieux le potentiel du secteur.

Dans le secteurs AUj la règle peut paraître redondante avec celle qui fixe la nature de l'occupation du sol, mais il importe d'insister sur le caractère contigu et limité des constructions possibles dans ce secteur. C'est une contrepartie de la prise en compte du risque d'inondation.

- ❖ Les règles de hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs AUa elles sont calquées sur celles de la zone UC. Cela s'explique aisément par le fait que les secteurs de développement urbain constituent un remplissage ou une extension du tissu urbain et que pour une bonne intégration de ces extensions il est préférable ne pas créer de contraste dans les hauteurs maximales. En outre l'intégration paysagère des nouveaux fronts urbains s'en trouve facilitée.

Dans le secteur AUb elles confirment de manière réglementaire le parti d'aménagement exprimé dans les OAP relatives à ce secteur.

Dans le secteur AUj les dispositions sont identiques à celle du secteur UCi car il est primordial que le rez-de-chaussée des extensions soit au-dessus des eaux en cas de crue.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, tant dans les secteurs AUa que dans le secteur AUb, les règles applicables visent prolonger de façon harmonieuse l'environnement urbain et à bannir des pratiques susceptibles de nuire à cette harmonie. C'est le cas notamment des mouvements de terrains en assise ou appui des constructions qui prennent souvent l'aspect de taupinières.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont similaires à celles fixées pour les zones UA et UC, ce qui se conçoit aisément si l'on admet que construire génère des besoins en la matière même en présence de transports en commun.

- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sont établies sur les mêmes bases que celles de la zone UC.

Les dispositions spécifiques au secteur AUa imposent :

- La conservation la plus grande possible des arbres existants ce qui permet de garder une trace de l'état initial du site. Cette mesure trouvera à s'appliquer notamment pour le secteur AUa rue des Noyers.
- Le traitement paysager des aires de stationnement et la réalisation de plantations d'accompagnement d'arbres à grand développement afin d'en améliorer l'intégration paysagère.

L'ensemble de ces mesures permet de garantir un traitement des abords qualitatifs, favorise l'intégration paysagère des constructions, participe à la biodiversité de la nappe urbaine et permet d'assurer une transition douce entre l'urbain et les zones naturelles.

Dans le secteur AUb ces obligations sont moindres tant en proportion qu'en mesures d'accompagnement dans l'objectif d'exploiter au mieux le potentiel constructible.

Dans le secteur AUi, l'imperméabilisation des sols est interdite afin de ne pas aggraver les conséquences d'une crue éventuelle.

- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont semblables à celles définies pour la zone UA ou la zone UC.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ont un caractère transversal dans les zones urbaines, c'est pourquoi elles sont de même nature que celles des zones urbaines.

3.1.3 Zones agricoles, zones naturelles et forestières

Zone A, secteur Aa

❖ *Caractère*

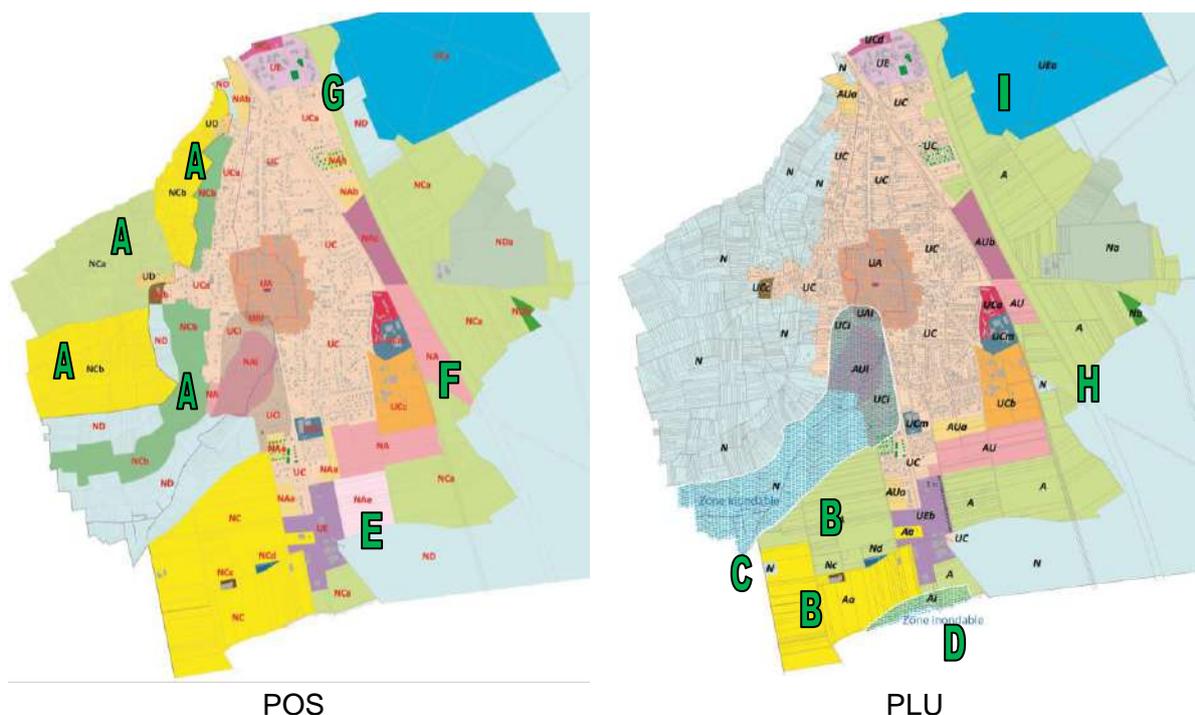
Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est inconstructible du fait de sa localisation dans les périmètres de captage d'eau potable ou de sa proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser.

Le secteur Aa est réservé à l'implantation de constructions à destination agricole.

Le secteur Ai correspond à la zone exposée au risque d'inondation du Weiherbachgraben.

❖ *Délimitation*



Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone A fait l'objet des changements repérés sur les cartes ci-dessus.

A – Les secteurs NCa et NCb du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald ainsi que les secteurs NCb du P.O.S. de Habsheim sont versés en zone N pour mettre en exergue la volonté de préservation des milieux collinaires, cette préservation n'étant pas incompatible avec une mise en valeur agricole raisonnée.

B – La zone agricole au Sud-Ouest du ban est partagée entre une zone A « non constructible » et un secteur Aa destiné à permettre l'implantation de sorties d'exploitation.

C – L'ancien hangar agricole en limite du ban d'Eschentzwiller a fait l'objet d'un changement de destination sans autorisation préalable et la nouvelle destination n'ayant pas de lien avec l'agriculture l'unité foncière est versée en zone N

D – La prise en compte du risque d'inondation du Weiherbachgraben induit que la partie du territoire communal concerné soit classée en secteur Ai afin de ne pas exposer les constructions agricoles au risque.

E – L’option d’un développement économique au Sud du ban communal ayant été abandonnée, le secteur NAE délimité par le P.O.S. est versé en zone agricole.

F – La zone destinée au développement en 2^{ème} phase des activités économiques au Sud du secteur AUB est réduite pour correspondre aux besoins prévisibles et le surplus est versé en zone A.

G – L’emprise de l’autoroute au Nord du Katzenpfad est versée en zone N, sa vocation agricole n’étant qu’un lointain souvenir d’avant la réalisation de l’infrastructure routière.

H – L’existence d’un ensemble de constructions à usage d’habitation rue de la Forêt et la volonté d’aménager une aire de passage pour les gens du voyage ont conduit à verser une partie de la zone agricole en zone N, ces occupations du sol n’ayant pas un caractère agricole.

I – Suite à la consultation des personnes publiques sur le projet de PLU arrêté, la partie du territoire communal comprise entre l’aérodrome et l’autoroute est versée en zone A.

La superficie de la zone A est de 172 hectares, celle du secteur Aa de 39,7 hectares et celle du secteur Ai est de 4,1 hectares.

❖ **Objectif d’aménagement**

Garantir la pérennité et le développement de l’activité agricole et permettre l’implantation de sorties d’exploitation dans le secteur Aa.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l’échelle 1/5000^e.

Nature de l’occupation du sol

La zone A est par sa définition légale issue du code de l’urbanisme une zone spécialisée dans laquelle ne peuvent être admises que les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les interdictions mentionnées dans le règlement découlent de la définition même de la zone agricole. En particulier le changement de destination des constructions existantes est interdit pour éviter tout mitage de l’espace agricole.

La prise en compte des contraintes liées aux installations classées pour la protection de l’environnement conduit à réglementer leur implantation de manière à ce qu’elle n’interfère pas avec les zones urbaines ou à urbaniser. Cette disposition qui peut sembler redondante avec la législation des installations classées constitue une forme de rappel qui ne semble pas superflue compte tenu de l’indépendance des régimes d’autorisation.

Dans le même esprit, le recul de 50 mètres imposés aux autres constructions agricoles par rapport aux zones urbaines ou à urbaniser ne constitue qu’un rappel des dispositions du règlement sanitaire départemental mais il se révèle également utile pour éviter tout conflit d’usage des sols.

Pour les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone il s’agit en premier lieu d’autoriser l’évolution de l’existant dans la mesure où cette évolution reste liée à l’activité agricole.

En second lieu il convient d’envisager le cas de nouvelles implantations agricoles. C’est pourquoi le règlement autorise les bâtiments et installations liés et nécessaires à l’exploitation qu’il s’agisse d’élevage ou de culture, ces constructions pouvant être affectées à la transformation et la commercialisation des produits de l’exploitation. Cette faculté d’implantation n’est toutefois offerte qu’à condition de justifier de la mise en valeur d’une exploitation agricole et de sa nécessité à l’exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Cette discrimination permet de réserver la possibilité d’implantation en zone agricole aux exploitants disposant de structures économiquement viables et d’éviter un mitage de l’outil de production agricole par des implantations sans réel caractère agricole.

Il a été retenu d'autoriser le logement des exploitants en prenant les dispositions utiles et nécessaires pour le limiter aux besoins effectifs

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles A 3 à A 14 du règlement écrit.

- Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée.
En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers.
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans l'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement il doit être réalisé un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau d'adduction d'eau potable, l'alimentation est réalisée par un puits respectant les dispositions du règlement sanitaire départemental et celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

NB : les études relatives au zonage d'assainissement sont menées parallèlement à celles du P.L.U.

- Les règles d'implantation imposent un recul variable par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul mesuré à partir de l'alignement diffère selon la nature de la voie et passe de 25 mètres le long des routes départementales à 5 mètres pour les autres voies. Cette règle a deux fondements : préserver les abords des voies en vue d'un éventuel élargissement qui serait rendu plus onéreux s'il empiétait sur des parcelles bâties et permettre une meilleure lisibilité des paysages.

L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contigüité du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ces d'occupations du sol doivent pouvoir être implantées de manière à leur permettre de remplir efficacement leur fonction sans en rendre la construction plus onéreuse. Il serait par exemple peut judicieux d'implanter un transformateur électrique à 25 mètres d'une route départementale.

Pour les constructions à usage d'habitation il a été retenu d'appliquer les dispositions de la zone UC, si elles trouvent à s'appliquer

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul qui est fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. La nature des constructions admises dans la zone impose qu'il soit possible d'en faire le tour avec des engins agricoles.

Dans le même esprit que pour l'implantation par rapport aux voies publiques, l'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contigüité du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif font l'objet d'une exemption de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les mêmes motifs que ceux évoqués pour l'implantation par rapport aux voies publiques

Pour les constructions à usage d'habitation il a été retenu d'appliquer des dispositions similaires à celles de la zone UC.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée soit en contiguïté soit en respectant un recul minimal qui est fonction de la hauteur du bâtiment le plus haut et avec un minimum de 4 mètres ce qui permet de circuler entre les bâtiments avec les engins agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation il a été retenu d'appliquer des dispositions similaires à celles de la zone UC.

- ❖ L'emprise au sol n'est pas limitée car pour les constructions admises dans cette zone une telle restriction de l'usage du sol ne se justifie pas.
- ❖ La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et qui permet d'envisager une bonne intégration paysagère.

La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation il a été retenu d'appliquer des dispositions similaires à celles de la zone UC.

- ❖ Les dispositions retenues en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords, visent à une bonne intégration paysagère.

La réglementation des clôtures qui en fixe la composition et la hauteur a pour but de permettre de clore les installations tout en conservant une perméabilité visuelle.

Pour les constructions à usage d'habitation il a été retenu d'appliquer des dispositions similaires à celles de la zone UC.

- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un accompagnement végétal des constructions réalisé avec des plantations à base d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues. Cette obligation vise à permettre l'insertion dans le site des constructions.

Par ailleurs, la possibilité de réaliser ces plantations sur un merlon de 1,50 mètre de hauteur maximale renforce l'insertion paysagère et constitue une mesure améliorant les performances énergétiques des constructions par l'effet brise-vent.

Il est imposé un minimum de 50% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée. Cette obligation permet une transition entre les zones artificialisées et les zones naturelles.

- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques ne sont qu'un rappel de l'existence d'une réglementation thermique, ce qui n'exclut pas la mise en œuvre de solutions innovantes.

- ❖ Les obligations en matière de performances environnementales constituent un objectif.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées.

Zone N, secteur Na, secteur Nb, secteur Nc et secteur Nd

❖ Caractère

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe la partie de la forêt de la Hardt située sur le ban de Habsheim ainsi que les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Elle couvre également les flancs des collines du Tannenwald-Zuhrenwald occupées par des vergers, des vignes, des prés, des taillis et des parcelles exploitées par l'agriculture.

La qualité écologique et paysagère remarquable de ce milieu ainsi que son rôle de régulation du ruissellement ont conduit à identifier des éléments de ce biotope au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les mesures retenues pour la préservation et la mise en valeur de ce milieu sont détaillées dans le règlement de zone.

La zone N englobe également une partie de la zone inondable du Muhlbach.

Le secteur Na correspond à une zone graviérable en cours d'exploitation. Une entreprise de transport de voyageurs ainsi qu'un centre équestre sont implantés dans ce secteur.

Le secteur Nb est réservé à un centre de dressage canin.

Le secteur Nc est affecté à un stand de tir.

Le secteur Nd est réservé à un chenil.

❖ Délimitation

Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone N fait l'objet des changements repérés sur les cartes de la page suivante.

A – Les secteurs NCa et NCb du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald ainsi que les secteurs NCb du P.O.S. de Habsheim sont versés en zone N pour mettre en exergue la volonté de préservation des milieux collinaires, cette préservation n'étant pas incompatible avec une mise en valeur agricole raisonnée.

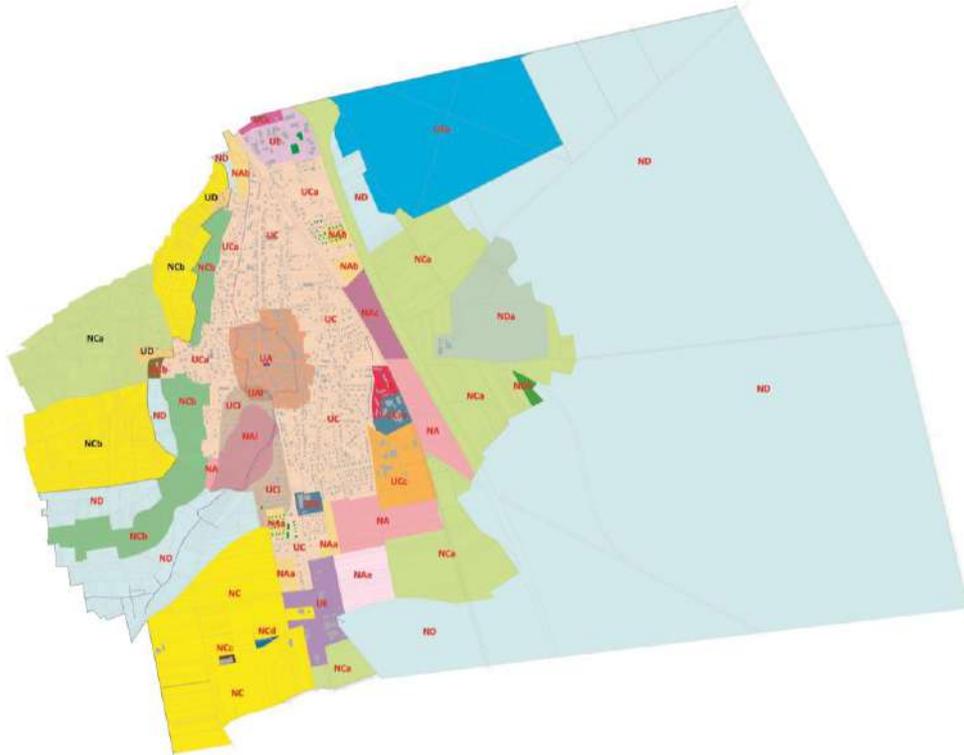
B – La réflexion d'aménagement sur le secteur AUa rue des Noyers induit une modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 99 du présent rapport.

C – La réflexion d'aménagement sur le secteur AUi rue des Prés induit une modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 99 du présent rapport.

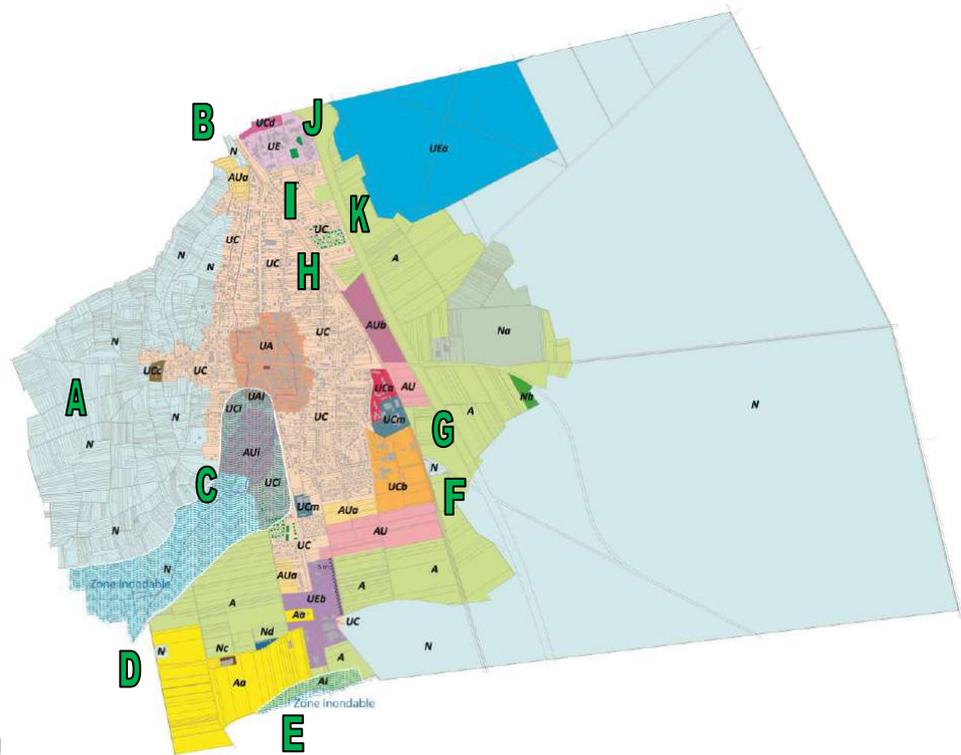
D – La prise en compte d'un changement de destination d'un hangar a conduit à modifier le classement de sa parcelle d'assise. Ce changement est explicité en page 110 du présent rapport (point C).

E – La prise en compte du risque d'inondation du Weiherbachgraben induit une modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 110 du présent rapport (point D).

F – La prise en compte de constructions à usage d'habitation existantes et celle du projet d'aménager une aire de passage pour les gens du voyage emporte modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 111 du présent rapport (point H).



POS



PLU

G – La réduction de l’emprise de la réserve foncière destinée à l’extension en 2^{ème} phase des activités économiques emporte modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 97 du présent rapport (point B).

H – L’abandon d’une l’option de développement urbain induit la modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 62 du présent rapport (point B).

I – Le changement de classement du déversoir d'orage rue Louis Blériot induit la modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 86 du présent rapport (point B).

J – Le changement de classement de l'emprise de l'autoroute au Nord du Katzenpfad induit la modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 111 du présent rapport (point G).

K – Le changement de classement du Katzenpfad induit la modification de la délimitation de la zone N dont on trouvera les justifications en page 111 du présent rapport (point I).

On notera que la délimitation des secteurs Na, Nb, Nc et Nd reprend la délimitation de leurs homologues dans le P.O.S.

La superficie de la zone N est de 1005,4 hectares, celle du secteur Na de 29,8 hectares, celle du secteur Nb de 1,3 hectare, celle du secteur Nc de 0,5 hectare et celle du secteur Nd de 0,4 hectare.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- Préserver les grands équilibres écologiques et plus particulièrement la forêt de la Hardt et les milieux collinaires.
- Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages.
- Préserver les éléments du paysage dans les collines.
- Exploiter les richesses du sous-sol dans le secteur Na.
- Pérenniser les fonctions récréatives dans les secteurs Nb et Nc
- Maintenir l'activité du chenil dans le secteur Nd

❖ **Les dispositions réglementaires**

Cette zone figure sur le règlement graphique 3.b qui est un document à l'échelle 1/5000^e.

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles expressément prévues et soumises à conditions sont interdites. Ce sera notamment le cas pour les changements de destination des constructions existantes, la création d'étangs de pêche, les occupations et utilisations du sol pouvant porter atteinte à la qualité des eaux de surface ou à la nappe phréatique, les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et les atteintes aux éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées sur le règlement graphique.

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières visent à protéger les sites et les paysage et à encadrer les quelques occupations et utilisations du sol admises dans la zone N et dans les secteurs Na, Nb, Nc et Nd.

La gestion des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est encadrée par un dispositif réglementaire très complet qui allie les mesures conservatoires avec des possibilités d'évolution des milieux. La finalité de la réglementation est de préserver les milieux naturels mosaïques des collines en leur conférant une attractivité qui englobe la mise en valeur agricole.

Les fonctions récréatives et productives de la forêt sont susceptibles de nécessiter la réalisation de constructions ou d'installations permettant une gestion raisonnée des milieux forestiers. Il y a donc lieu d'admettre ces occupations et utilisations du sol en veillant à leur bonne intégration paysagère, à l'emploi de matériaux compatibles avec le milieu naturel et à la volumétrie réduite des constructions.

Les quelques constructions existantes doivent pouvoir faire l'objet d'évolutions. Ces évolutions peuvent consister en des aménagements, des extensions mesurées des constructions existantes ou en l'adjonction d'annexes. Dans ce dernier cas le regroupement du bâti qui est recherché a conduit à fixer une distance maximale de 10 mètres entre l'annexe et les constructions existantes. Dans tous les cas des mesures d'intégration paysagère doivent être mises en œuvre.

Comme dans l'ensemble des zones délimitées par le P.L.U., les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises du fait de leur utilité pour la collectivité. Toutefois leur implantation en zone naturelle et forestière est subordonnée à la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagère qui se justifie par leur prégnance plus forte en milieu naturel.

La commune est traversée par le réseau ferroviaire pour lequel doivent être admises les constructions et installations nécessaires à son exploitation et à son entretien.

Ces occupations et utilisations du sol sont exemptées de règles compte tenu de l'exiguïté des emprises et de leur utilité publique.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles N 3 à N 14 du règlement écrit.

Elles sont calées sur celles de la zone A. Elles comportent des dispositions spécifiques aux secteurs Na, Nb, Nc et Nd visant à encadrer strictement l'occupation et l'utilisation des sols.

3.1.4 Espaces boisés

L'article L.113-1° du code de l'urbanisme permet de classer comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il se traduit par une interdiction de défrichement et par l'instauration d'une déclaration préalable pour les coupes et abatages d'arbres.

La commune a retenu d'utiliser cette possibilité pour les boisements repérés sur les règlements graphiques 3.b sous la légende ESPACES BOISES CLASSES au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme »

Sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

- Les secteurs de forêts et bosquets dans les collines.
- Le cortège végétal du Muhlbach
- Les arbres d'alignements le long de la RD 201
- Les arbres remarquables rue de la Délivrance
- Les plantations à réaliser sur une largeur de 5 mètres le long du chemin rural prolongeant la rue du Cerf.
- Les boisements des chemins creux dans les collines

3.1.5 Emplacements réservés

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement le P.L.U. fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

❖ Droits et les compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de remploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

❖ Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

La liste des emplacements réservés figure sur le règlement graphique 3.b

On peut distinguer trois catégories d'emplacements :

- Les emplacements nécessaires à la structuration urbaine et à l'amélioration du cadre de vie
- Les emplacements réservés pour les ouvrages hydrauliques
- Les emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux

Dans la première catégorie on retrouve majoritairement des emplacements dévolus à l'amélioration de la voirie (création d'amorce de voie, création de voie, augmentation de largeurs, sécurisation de carrefours ou ronds-points giratoires, ...)

S'y ajoutent les emplacements destinés à l'implantation d'équipements publics (station tram-train, extension de la maison de retraite, aire de passage pour les gens du voyage, ...)

Dans les deux cas la collectivité n'a pas d'autre objectif que de garantir la faisabilité d'aménagement qui sont nécessaires et dont l'utilité publique est démontrable.

Concernant les emplacements réservés pour les ouvrages hydrauliques, en l'absence d'une solution parfaitement adaptée à l'enjeu il a été retenu de préserver la possibilité de réaliser l'ensemble des solutions étudiées. Il est évident que lorsque qu'un choix opérationnel pourra être fait les emplacements inutiles seront supprimés.

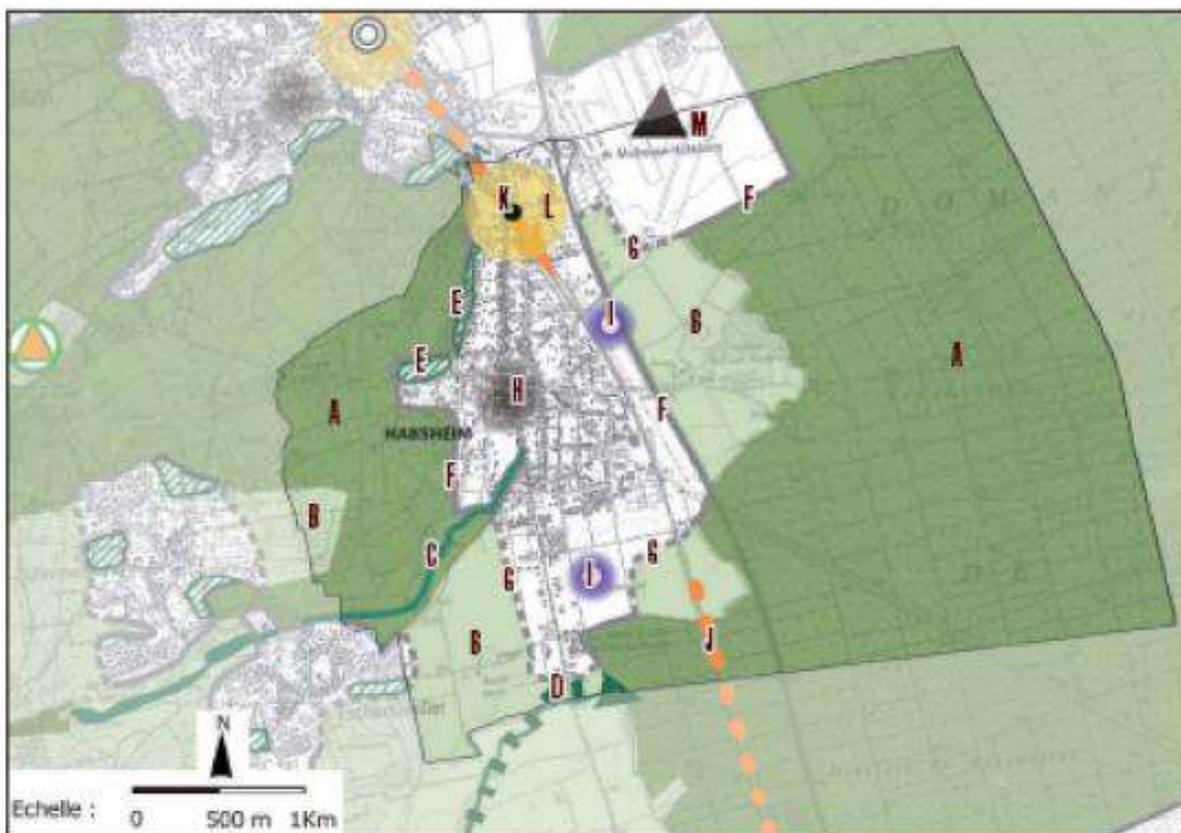
Concernant les emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux, ils sont destinés à satisfaire aux obligations de la commune en la matière et leur localisation a été réalisée de manière à garantir leur proximité avec les équipements généraux.

3^{ème} partie:

INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES

1 Compatibilité avec les orientations supracommunales

1.1 Les orientations du SCoT



NB Les repères sur la carte ci-dessus correspondent aux orientations du SCoT et ils renvoient aux commentaires qui suivent

A. Espaces naturels et agricoles sensibles à protéger

Le P.L.U. assure la protection des espaces naturels sensibles (la forêt de la Hardt, les collines du Tannenwald-Zuhrenwald), par :

- Leur classement dans une zone à constructibilité restreinte (zone N),
- Le classement des éléments paysagers des milieux collinaires au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation
- Les dispositions réglementaires qui concourent à l'amélioration de l'intégration paysagère des rares occupations et utilisations du sol admises.

B. Espaces agricoles sensibles à pérenniser

Les dispositions relatives aux espaces agricoles délimités par le P.L.U. permettant la pérennité de l'activité agricole sont:

- Le secteur Aa qui n'est constructible que pour les besoins de l'agriculture est limité à la frange Sud-Est du ban communal.
- La zone A présente une constructibilité restreinte et le P.L.U. ne fait pas obstacle à sa mise en valeur agricole. Il est à noter que le P.L.U. a pour effet d'augmenter l'emprise de cette zone du fait de l'abandon de l'extension des activités au Sud du ban.
- Les dispositions réglementaires qui concourent à l'amélioration de l'intégration paysagère des rares occupations et utilisations du sol admises.

C. Protéger l'environnement naturel des cours d'eau

Le Muhlbach et ses abords sont classés en zone N dans laquelle les restrictions d'usage des sols sont suffisantes pour que ce classement constitue en soi une mesure de protection de l'environnement naturel. Pour la partie du cours d'eau incluse dans le secteur de développement urbain de 2^{ème} phase (AUi), les mesures de protection seront définies lors de son ouverture à l'urbanisation mais il est clair que cette zone humide fera au plus l'objet d'une mise en valeur par l'aménagement d'un cheminement piétonnier.

En outre, le cortège végétal du ruisseau est classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ce qui garantit sa pérennité et par voie de conséquence le maintien de la structure paysagère ainsi qu'une forme de biodiversité.

D. Couloirs écologiques (tracé schématique)

Le SCoT identifie un couloir écologique correspondant au cours du Weiherbachgraben et reliant son bassin versant avec la forêt de la Hardt.

Les abords du Weiherbachgraben sont classés en zone N pour la partie exposée au risque d'inondation et en zone A. Ces deux zones présentent des restrictions d'usage des sols de nature à assurer la préservation du couloir écologique.

Il est toutefois à noter que ce couloir est susceptible d'être concerné par une solution hydraulique consistant à y faire passer un ouvrage de dérivation auquel cas l'aménagement de l'ouvrage devra prendre en compte le couloir écologique.

E. Sites d'extension à enjeux paysagers

L'urbanisation au pied des collines du Tannenwald-Zuhrenwald est susceptible d'avoir une incidence paysagère. C'est d'ailleurs ce motif qui avait présidé à la délimitation dans le P.O.S. d'un secteur à densité moindre.

Les dispositions retenues dans le règlement de la zone UC sont de nature à permettre une bonne intégration paysagère des constructions ainsi qu'une volumétrie compatible avec le site et les paysages.

En outre, les parties pentues sont protégées de toute urbanisation par leur classement en zone N et par l'identification des éléments paysagers au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

F. Limites d'urbanisation impérative

La limite d'urbanisation impérative fixée par le SCoT au Sud-Est et à l'Est de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim correspond à la limite administrative de l'aérodrome qui n'a aucune raison d'être déplacée, étant précisé que le classement en zone urbaine des plateformes aéroportuaires revêt un caractère artificiel dans la mesure où la majeure partie du site est occupée par les pistes d'envol et le taxiway.

La limite d'urbanisation impérative fixée par le SCoT derrière l'urbanisation le long de la rue des Faisans est respectée puisque les milieux naturels contigus sont classés en zone N et que les éléments paysagers sont identifiés au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

La limite d'urbanisation impérative correspondant à l'autoroute A35 est respectée par le P.L.U. D'une part, la partie du territoire communal située à l'Est de l'autoroute est concernée par des périmètres de protection de captages d'eau potable, et quand bien même cette ressource est mise en sommeil pour des motifs sanitaires, il y a lieu d'espérer que la situation n'est pas irréversible et qu'il sera à nouveau possible de l'exploiter, d'où la nécessité de la préserver. D'autre part, même en l'absence de contraintes, l'urbanisation à l'Est de l'autoroute serait une hérésie puisqu'il serait impossible d'assurer des liens fonctionnels entre deux entités urbaines disjointes.

G. Limites d'urbanisation indicative

La limite d'urbanisation indicative fixée par le SCoT à l'Ouest de l'aérodrome est respectée pour les mêmes motifs que ceux exposés plus haut pour la limite impérative.

La limite d'urbanisation indicative concernant le Sud-Est de la nappe urbaine est plus que respectée du fait de l'abandon de l'abandon de l'extension des activités au Sud du ban.

La limite d'urbanisation indicative longeant la rue de Landser prend dans le cadre du P.L.U. un caractère de limite impérative pour un faisceau de motifs. En premier lieu, l'empiètement sur les terres agricoles remembrées ne saurait être justifié par aucun besoin identifié. En second lieu cette partie du territoire communal est en frange d'une zone exposée au risque d'inondation et il semble logique d'éviter de rapprocher l'urbanisation du risque identifié. Enfin, la mise en œuvre des solutions hydrauliques envisagées nécessitera de mobiliser des surfaces dans cette partie de la zone agricole.

La limite d'urbanisation indicative au droit du lotissement de la rue des Prés à Eschentzwiller est respectée dans la mesure où seules les sorties d'exploitation agricoles sont admises à cet endroit.

H. Centre urbain à renforcer

La définition de la mixité urbaine résultant des dispositions du règlement écrit permet, sur le plan fonctionnel, d'envisager l'accueil de commerces, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les dispositions réglementaires de la zone UA sont de nature à permettre une offre résidentielle à caractère urbain.

L'aménagement du cadre de vie et notamment des espaces publics est amené à se poursuivre, notamment par un traitement des voies publiques et des aires de stationnement ainsi que par un renforcement des équipements publics. Ce traitement permettra une bonne accessibilité du centre pour l'ensemble des modes de déplacement ainsi qu'une attractivité accrue du cœur de ville.

I. Autre extension ou création de site d'activités de plus de 10 ha

Deux sites relevant de cette catégorie étaient prévus sur le territoire communal : l'un entre la rue de la Rampe et l'autoroute et l'autre à l'Est de la zone d'activités économiques Sud.

Le site rue de la Rampe est maintenu et comporte une possibilité d'extension en 2^{ème} phase. Pour le site à l'Est de la zone d'activité Sud, le choix d'aménagement a été de l'abandonner parce qu'il aurait eu un impact négatif sur l'entrée Sud de la commune, du fait de la proximité de zones d'habitat ce qui aurait vraisemblablement induit des conflits d'usage des sols et enfin parce le site rue de la Rampe suffit à la satisfaction des besoins estimés.

J. Extension des TCSP existants et options de tracé pour futurs TCSP

Le P.L.U. prend en compte la possibilité d'une extension du tram-train vers Bâle. Un emplacement est réservé rue d'Ottmarsheim pour l'aménagement d'une station qui sera située à 700 mètres de la mairie. En outre, l'emplacement réservé pour l'aménagement de la rue de la Rampe peut également servir de support à une voie nouvelle si elle se révélait nécessaire.

K. Arrêts et gares existants / à créer / à créer sous réserve de modification de contrainte liée au risque technologique

La commune a aménagé des parkings-relais destinés aux usagers du train qui viennent compléter l'offre en stationnement du parking de la gare. Celui de la rue de la Délivrance est muni d'un passage sous la voie ferrée, celui de la rue de la Rampe comporte des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

L. Espaces desservis par les transports en commun en site propre

Le P.L.U. prend en compte ces espaces proches de la gare en fixant une densité plus élevée pour la zone de développement urbain rue des Noyers. Par ailleurs, la proximité de la gare a été un facteur décisif pour la localisation des emplacements réservés A et B destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

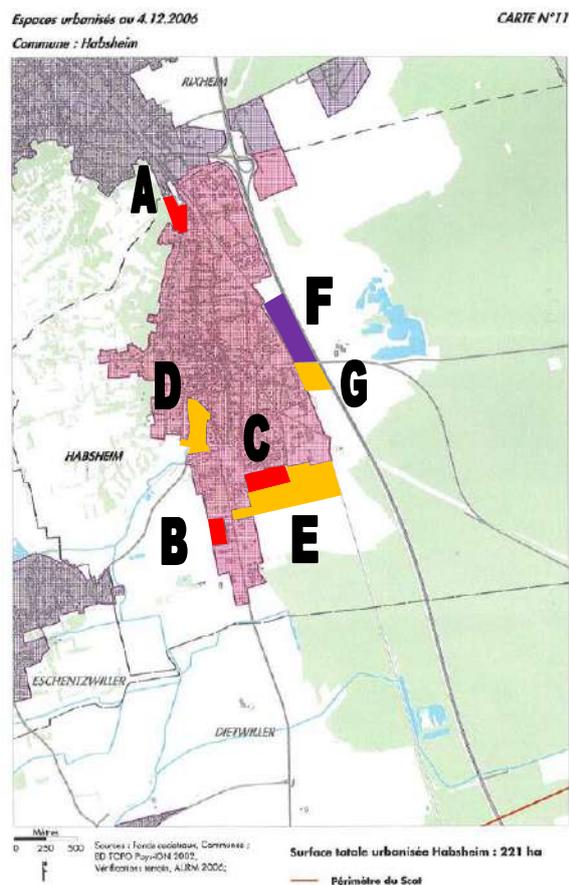
M. Vocation aéronautique de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim à pérenniser

Les dispositions réglementaires relatives à la plateforme aéroportuaire permettent de pérenniser la vocation aéronautique du site

L'ensemble des considérations exposées ci-dessus permet d'estimer que le P.L.U. est compatible avec les orientations du SCoT.

Limites et objectifs chiffrés

L'enveloppe urbaine retenue comme base est l'urbanisation existante au 4 décembre 2006. Sa superficie est de 221 hectares. Elle est figurée en rose sur la carte ci-dessous.



Sur la carte ci-contre, les extensions programmées par le P.L.U. sont figurées de la manière suivante :

- En rouge sous les repères A, B et C : extensions de l'habitat en 1^{ère} phase
- En violet sous le repère F : extension programmée pour les activités en 1^{ère} phase
- En jaune sous les repères D, E et G : extensions en 2^{ème} phase, les destinations futures étant l'habitat pour l'extension D ainsi que pour la moitié Ouest de l'extension E, les équipements publics pour la partie Est de l'extension E, et les activités économiques pour l'extension G.

Etat des superficies consommées par le P.L.U.

Repère	Destination	Superficie en ha
A	Habitat 1 ^{ère} phase – r. des Noyers	2,8
B	Habitat 1 ^{ère} phase – r. de Landser	1,7
C	Habitat 1 ^{ère} phase – r. des Alouettes	3,7
D	Habitat en 2 ^{ème} phase – Schweingarten, Nahmatten	9,9
E	Équipements publics en 2 ^{ème} phase Wolfloch, Kleinfeld	6,7
E	Habitat en 2 ^{ème} phase – r. des Alouettes	6,4
Total habitat équipements publics inclus		31,2
F	Activités économiques 1 ^{ère} phase	5,8
G	Activités économiques 2 ^{ème} phase	3,9
Total activités économiques		9,7
Total		40,9

Les superficies allouées par le SCoT sont de 23 hectares pour les extensions de l'habitat et 32 hectares pour les extensions des activités économiques.

En ce qui concerne l'habitat, malgré la valeur supérieure des superficies d'extensions programmées par le P.L.U. par rapport aux superficies allouées par le SCoT on peut estimer que le document d'urbanisme local est compatible avec le SCoT pour l'urbanisation destinée à l'extension de l'habitat. L'excédent constaté est imputable à la surface allouée à l'extension en 2^{ème} phase des équipements publics au Wolfloch, Kleinfeld.

En ce qui concerne les extensions des activités économiques, le bilan fait apparaître un différentiel de 23,1 hectares. Mais malgré ce différentiel, le document d'urbanisme local préserve une possibilité d'extension des activités économiques. On peut en conclure que le P.L.U. est compatible avec le SCoT sur ce point.

En termes de capacité de production de logements neufs, le P.L.U. donne les possibilités suivantes :

Secteur ou emplacement réservé	Objectif minimal en nombre de logements	dont logements locatifs sociaux
AUa rue des Noyers	84	25
AUa rue des Alouettes	93	28
AUa rue Landser	34	10
A LS	8	8
B LS	92	46
C LS	10	10
D LS	108	43
E LS	36	18
ER n° 27 (maison forestière)	6	6
Total	471	194

A cette capacité résultant d'opérations d'aménagement maîtrisées s'ajoute le potentiel des vides urbains qui bien que revêtant un caractère aléatoire n'est pas négligeable. En effet, sur la base d'une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, les vides mobilisables (6,25 ha) sont susceptibles de produire 219 logements.

On aboutit ainsi à une capacité minimale de production globale de 690 logements, étant précisé que cette capacité est celle correspondant à l'horizon du P.L.U. à savoir 2035.

En termes de production de logements sociaux, les logements résultant des opérations d'aménagement maîtrisées permettront d'atteindre 194 logements. Là également les vides du tissu urbain sont susceptibles de participer à la production de logements locatifs sociaux. Toutefois, une estimation de potentiel de production s'avère hasardeuse compte tenu que l'on ne maîtrise nullement la manière dont ces vides seront exploités.

On peut relever que seuls 211 logements résulteront de l'extension de l'urbanisation ce qui porte à 55,2% la part de ceux réalisés en densification, ce qui traduit une gestion économe de l'espace.

Le document d'urbanisme local est donc compatible avec le SCoT en ce qui concerne la production de logements.

1.2 Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions du P.L.U. respectent les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire communal dont il a été fait état dans la 1^{ère} partie du rapport de présentation et dont le plan est annexé au dossier de P.L.U.

1.3 Le SDAGE Rhin – Meuse et les SAGE III – Nappe – Rhin

La commune d'Habsheim est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin Meuse ainsi que par le SAGE III Nappe Rhin.

Le SDAGE Rhin Meuse a été approuvé le 27 novembre 2009. Il se décline en 7 thèmes, dont 2 peuvent concerner le plan local d'urbanisme.

Il s'agit :

- de respecter le fuseau de mobilité des cours d'eau en conservant une zone tampon suffisante entre les berges et l'urbanisation ;
- de respecter les zones humides, et notamment les zones humides remarquables, où la construction est interdite ;
- de ne pas réduire les zones inondables de manière à ne pas aggraver les risques à l'aval ;
- de protéger, le cas échéant, les biens et les personnes du risque inondation ;
- de disposer d'un système d'assainissement efficace au regard de la population desservie ;
- d'alimenter la population avec une eau potable de qualité ;
- de respecter les milieux à fort intérêt naturel.

Thèmes et orientations du SDAGE Rhin Meuse approuvé en 2009			
T1	Eau et santé		
T2	Eau et pollution	O1	Réduire les pollutions
		O2	Connaître et réduire les émissions toxiques
		O3	Bonne gestion des dispositifs publics d'assainissement
		O4	Réduire les pollutions d'origine agricole
		O5	Réduire les pollutions d'origine non agricole
		O6	Distribuer une eau de qualité
T3	Eau nature et biodiversité	O1	Connaissance
		O2	Cours d'eau et plans d'eau
		O3	Fonctionnalité naturelle des milieux aquatiques
		O4	Dégradation des écosystèmes aquatiques
		O5	Gestion piscicole
		O6	Information des acteurs
		O7	Zones humides
		O8	Bonnes pratiques de gestion des zones humides
T4	Eau et rareté		
T5	Eau et aménagement du territoire	A1	Crues
		A2	Risques d'inondation
		A3	Prévenir les risques
		B1	Equilibre des ressources en eau potable
		B2	Respect des milieux à fort intérêt naturel
		C1	Assainissement
		C2	Alimentation en eau potable
T6	Eau et gouvernance		

La première version du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de l'III et du Rhin a été approuvée le 17 janvier 2005. Sa révision a été engagée en 2012 et le document révisé a été mis à l'enquête publique en janvier 2014 pour être approuvé en 2015. Le SAGE III Nappe Rhin s'intéresse plus particulièrement à la nappe phréatique ainsi qu'aux milieux riediens et rhénans. Il comporte, dans sa forme révisée, 4 chapitres, dont 1 concerne le PLU. Les prescriptions susceptibles d'interférer avec la planification urbaine sont :

- la protection des zones humides remarquables et l'absence d'urbanisation dans les zones humides ordinaires ;
- le respect des zones inondables ;
- la prise en compte des risques d'aggravation des inondations et des crues par l'urbanisation, suite à une augmentation non compensée des surfaces imperméabilisées ou d'une artificialisation du réseau hydrographique ;
- la déclinaison, dans la conception des projets, de la démarche « évitement, réduction, compensation » des impacts sur l'hydrosystème et sur les écosystèmes associés.

	Orientation du SDAGE	Réponse du PLU d'Habsheim
T3-O3	Respect de la fonctionnalité des milieux aquatiques	Une marge de recul d'au moins 5 mètres sera respectée de chaque côté du Muhlbach
T3-O7	Respect des zones humides	La zone humide du Muhlbach sera respectée dans le projet de la zone AUi ou compensée
T5A-O1	Respecter le champ d'épandage des crues	La réduction de la zone inondable du Muhlbach sera compensée par un stockage à l'amont
T5A-O2	Prévenir le risque d'inondation	La mise en œuvre de la zone AUi est conditionnée par la suppression du risque d'inondation
T5A-O3	Prévenir les risques de coulées d'eau boueuse	En protégeant haies, bosquets et talus dans les collines, le PLU réduit les risques d'érosion et de coulées d'eau boueuse
T5B-O1	Veiller à l'équilibre entre disponibilités et besoins pour ce qui des ressources en eau potable	L'augmentation des ressources de l'aquifère de la Doller est en cours d'étude
T5B-O2	Respecter les milieux naturels à enjeu	Le PLU protège le massif de la Hardt et les collines
T5C-O1	Conditionner l'urbanisation à l'existence d'un assainissement performant	Le village est relié à une station d'épuration performante
T5C-O2	Disposer de ressources en eau potable de qualité et suffisantes	Les ressources en eau sont suffisantes.

Le PLU d'Habsheim est compatible avec le SDAGE Rhin Meuse si la zone humide et le Muhlbach sont pris en compte dans la conception de l'aménagement de la zone AUi.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux III Nappe Rhin a été approuvé le 17 janvier 2005. Ses prescriptions recouvrent en partie celles du SDAGE. Il met l'accent sur les eaux souterraines, les milieux naturels du Ried et des forêts riveraines, ainsi que sur la sauvegarde des zones humides et le respect des zones inondables.

Ses prescriptions recouvrent celles du SDAGE pour ce qui concernent les thèmes intéressant le PLU d'Habsheim.

1.4 Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat a retenu comme objectif communautaire une population de 262 000 habitants à l'horizon 2020. Ce scénario aboutit à un besoin de 11 390 résidences principales entre 2010 et le 1^{er} janvier 2020 avec 2,19 personnes par ménage.

Pour la commune de Habsheim l'objectif retenu pour la période 2010 -2020 est de produire 24 résidences principales supplémentaires par an dont 15 logements locatifs sociaux, et pour ces derniers l'objectif souhaitable est de 20 logements par an.

La capacité de production de logements donnée par le P.L.U. a été estimée à 690 logements à l'horizon 2035 soit une moyenne annuelle de 36 logements, les objectifs plancher fixés par le P.L.H. seront donc largement atteints. Pour les logements sociaux, les secteurs de développement urbain et les emplacements réservés spécifiques permettent d'envisager une moyenne annuelle d'un peu plus de 10 logements. Pour atteindre l'objectif réglementaire il faudra donc comme le prévoit le P.L.U. mobiliser en plus les vides du tissu urbain et inclure dans les opérations d'aménagement de ces vides une proportion de logements locatifs sociaux.

1.5 Le Plan de Déplacement Urbain

Les dispositions du P.L.U. induisent la compacité urbaine et une répartition géographique de l'habitat, des activités économiques et des services de nature à réduire les distances à parcourir.

Le traitement des espaces publics préconise d'inclure les modes doux dans les réflexions d'aménagement de manière à offrir un panel le plus étendu possible en termes de déplacements, contribuant par ce biais à l'amélioration de la qualité de ces espaces publics.

Le P.L.U. ne fait pas obstacle au maillage des réseaux de transport et de circulation.

Il retient dans ses orientations générales d'aménagement de développer les transports en commun en site propre et de mettre en œuvre des solutions de rabattement sur les lignes existantes. A défaut de projets opérationnels émanant de l'autorité organisatrice des transports en commun, ces orientations n'ont pas encore de traductions réglementaires.

En outre, les modes doux font l'objet d'une attention particulière afin d'avoir un réseau qui irrigue parfaitement les zones urbaines, et en particulier les équipements publics, tout en étant ouvert sur les espaces naturels et les connexions avec les communes limitrophes. Le P.L.U. impose la réalisation de stationnement pour les vélos.

Il y a donc lieu de constater que le P.L.U. est compatible avec les dispositions du P.D.U. ayant trait à l'urbanisme. A cette compatibilité purement urbanistique il convient d'ajouter les actions visant améliorer l'accessibilité de la voirie et des transports publics en faveur des personnes à mobilité réduite, la maîtrise du trafic automobile par la modération de la vitesse sur les axes traversant les zones urbanisées.

1.6 Le Plan Energie Climat Territorial

L'organisation territoriale induite par le P.L.U. est de nature à réduire les besoins de déplacements motorisés individuels et à encourager les modes doux et à faciliter l'utilisation des transports collectifs.

La mixité fonctionnelle induite par le règlement du P.L.U., la compacité urbaine et la place accordée aux espaces publics s'inscrivent dans une volonté d'aménagement et de gestion durable du territoire. Il en est de même pour les espaces naturels qui sont sanctuarisés : la forêt du Nonnenbruch et la vallée de la Doller.

L'ensemble de ces dispositions doit conduire à une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre.

Par le biais des orientations d'aménagement et de programmation le P.L.U. impulse la réalisation d'opération d'aménagement durable qui intègrent non seulement les préoccupations d'aménagement mais aussi celles relatives aux économies d'énergie ainsi que celles relatives à la qualité environnementale.

Les dispositions prises en vue de favoriser une mobilité intégrant les préoccupations du développement durable sont de nature à faciliter les modes de déplacement doux et à améliorer l'attractivité des transports en commun.

Dans le domaine de compétence qui lui est propre, le P.L.U. contribue à la réalisation des objectifs assignés par le Plan Climat Energie Territorial. Mais il est clair que la seule contribution de l'urbanisme ne permettra pas d'aboutir à la réduction des gaz à effet de serre.

2 Evaluation des incidences du P.L.U.

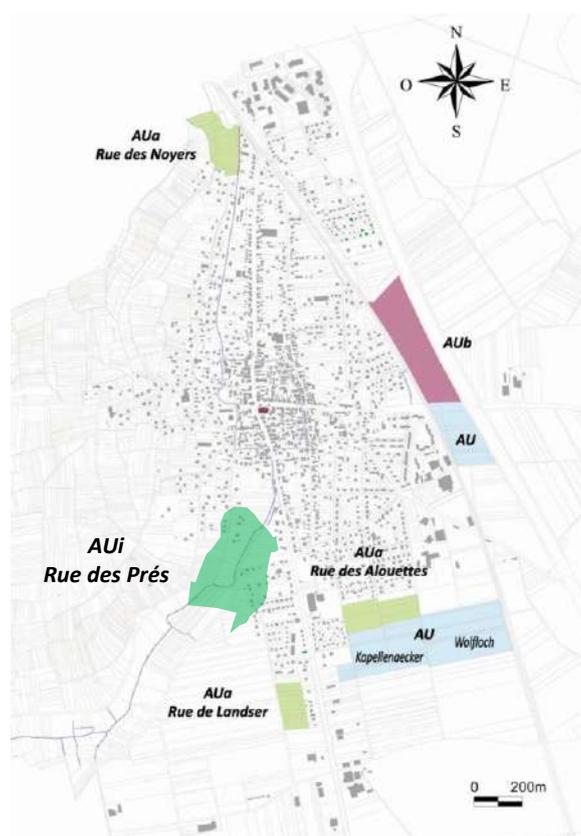
EXAMEN DES DIFFERENTES EXTENSIONS URBAINES

63,7% du territoire de la commune de Habsheim est classé par le plan local d'urbanisme en zone naturelle : il s'agit notamment de la forêt de la Hardt et des périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que des collines couvertes de vergers, de vignes, de prés, de taillis et de champs. L'espace agricole inconstructible (zone A) couvre 9,7% du ban communal, de sorte que 73,4% du territoire est protégé avec une règle d'inconstructibilité.

Les zones à urbaniser immédiatement (AUa et AUb) ou de manière différée (AU) représentent 2,4 % du territoire communal, soit 38 hectares. Ces extensions concernent essentiellement des espaces agricoles dédiés aux cultures saisonnières, et marginalement aux prés et aux vergers.

Occupation des sols des zones à urbaniser (AU)

N°	Secteur	Zone	Destination	Occupation des sols	Superficie hectares
1	Rue des Noyers	AUa	Habitat	Prés, vergers, forêt	2,8
2	Rue des Alouettes	AUa	Habitat	Cultures	3,7
3	Rue de Landser	AUa	Habitat	Prés, verger, cultures	1,7
4	Rue de la Rampe	AUb	Artisanat	Pré, cultures	6,9
5	Rue de la Rampe	AU	Artisanat	Pré, cultures	3,0
6	Rue des Alouettes	AU	Equipements	Cultures	12,9
7	Rue des Prés	AUi	Habitat	Prés, champs, maisons	7,0
TOTAL					38,0



2.1 Les incidences de l'extension de l'urbanisation

2.1.1 Le secteur AUa rue des Noyers

a / L'occupation des sols

Le secteur de la rue des Noyers se situe dans le prolongement du tissu bâti en entrée de ville et au pied des collines. Il est occupé par des prés et des vergers d'arbres à hautes tiges. Une friche herbacée surplombe la route et la voie ferrée.

La prairie de fauche, vers Rixheim, comporte des plantes caractéristiques de terrains secs et gérés de manière extensive : Coronille bigarrée, Tanaisie, Centaurée jacée, Gaillet mou, Plantain lancéolé, Achillée millefeuille, Carotte sauvage, Trèfle, Crépide, Millepertuis, Aigremoine eupatoire, Sénéçon Jacobée, Erigéron...¹ Les prés au pied du talus traduisent une disponibilité en eau un peu plus élevée. Il s'agit de deux variantes, thermophile pour la première, fraîche pour la seconde, de la prairie à Fromental.

Le site compte une centaine d'arbres fruitiers : pommiers, cerisiers, noyers, poiriers et pruniers. Une parcelle à l'abandon porte une haie à Prunellier. Les marges boisées sont constituées d'une robinieraie (Robinier faux acacia).



Verger au pied des collines. Le talus est boisé et taillé en terrasses, témoignage d'une présence ancienne de vignes ou de cultures saisonnières. La Robinier faux acacia qui forme la lisière boisée a été utilisé pour fournir des échelas de vigne.

A. Waechter, 2012



Terrasses, prés de fauche, haie de prunelliers et lisière de robiniers faux acacia.

C. Page, 2012

¹ *Coronilla varia*, *Tanacetum vulgare*, *Centaurea jacea*, *Gallium mollugo*, *Plantago lanceolata*, *Achillea millefolium*, *Daucus carota*, *Trifolium sp.*, *Crepis sp.*, *Hypericum sp.*, *Agrimonia eupatoria*, *Senecion Jacobaea*, *Conyza sp.*



Pré de fauche thermophile en lisière de l'agglomération de Rixheim.

C. Page, 2012



Arbre du verger percé d'un trou de pic susceptible d'être habité par des espèces cavernicoles.



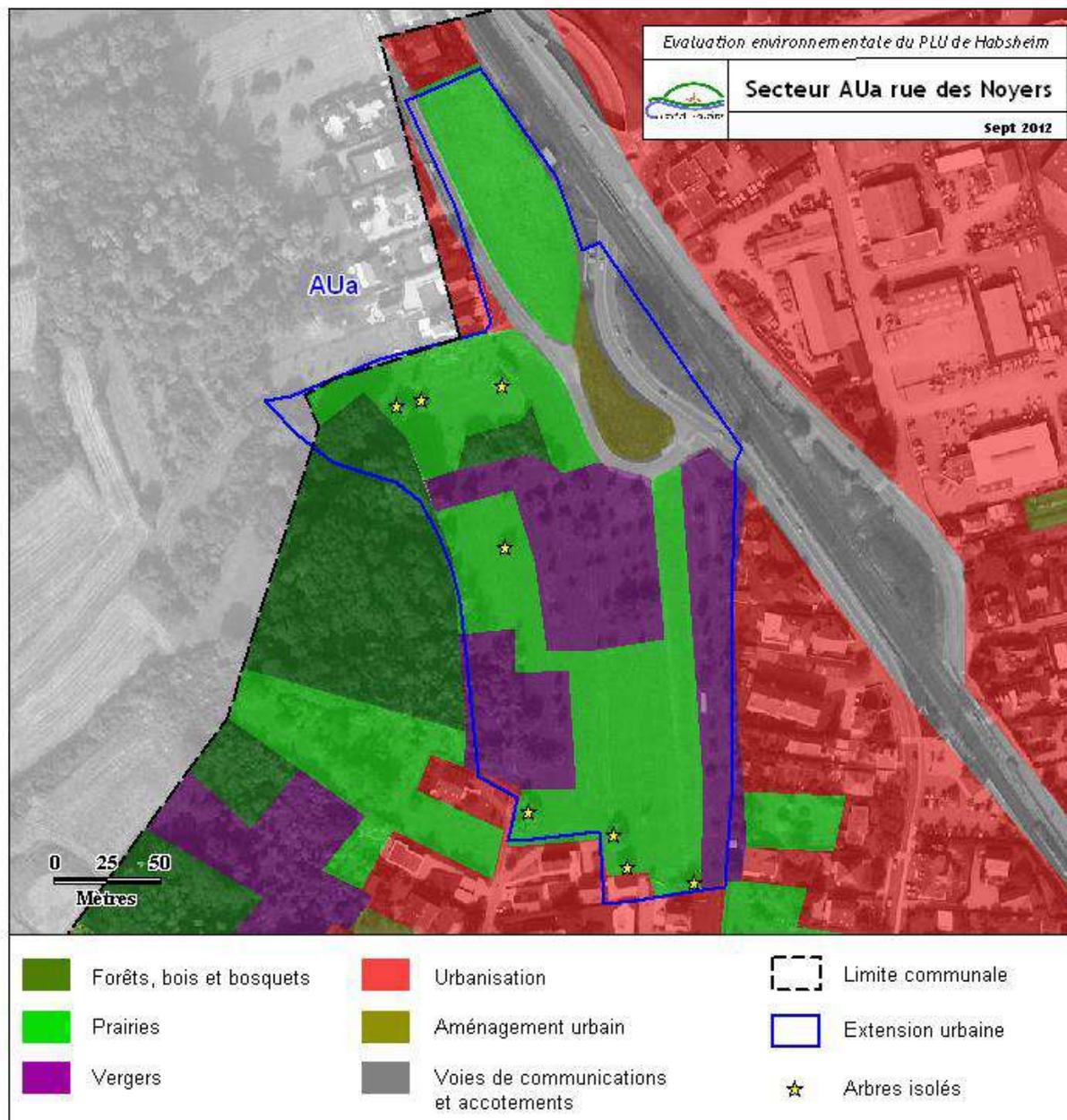
Perception qu'a l'automobiliste qui entre à Habsheim en venant de Rixheim.

A. Waechter, 2012.

b / Les enjeux biologiques et écosystémiques

Par ses prés et ses arbres fruitiers, cet espace prolonge le milieu bocager des collines dont il a les qualités. Alors que le maïs a envahi l'essentiel de l'espace collinéen, ce site a conservé les éléments qui garantissent cette qualité : des prairies de fauche, un bosquet, des arbres fruitiers à haute tige. L'avifaune est typée : Pic vert, Pic épeiche, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Bruant jaune, Pie bavarde... Une prospection printanière révélerait peut-être la présence d'Oiseaux comme le Rouge-queue à front blanc ou du Torcol fourmilier. Le Lézard agile est probablement présent (les talus herbeux partiellement boisés et orientés à l'Est et au Sud sont particulièrement favorables).

Par contre, bordé d'une ligne d'urbanisation associée à une voie ferrée encadrée de chaque côté par une route, obstacles infranchissables pour la faune, cet espace ne joue aucun rôle fonctionnel comme corridor.



c / Les enjeux paysagers

Cet espace est la dernière coupure dans l'urbanisation entre Rixheim et Habsheim. Cette respiration dans le tissu bâti n'est guère perceptible par les usagers de la route départementale 201, mais elle l'est par les automobilistes qui empruntent la voie communale depuis Rixheim.

De plus, il est l'un des rares témoignages de l'existence de terrasses paysannes sur le territoire d'Habsheim. De telles terrasses, sans doute fréquentes autrefois dans le paysage du talus sundgauvien, subsistent dans d'autres communes, mais elles sont habituellement fossilisées sous un couvert forestier

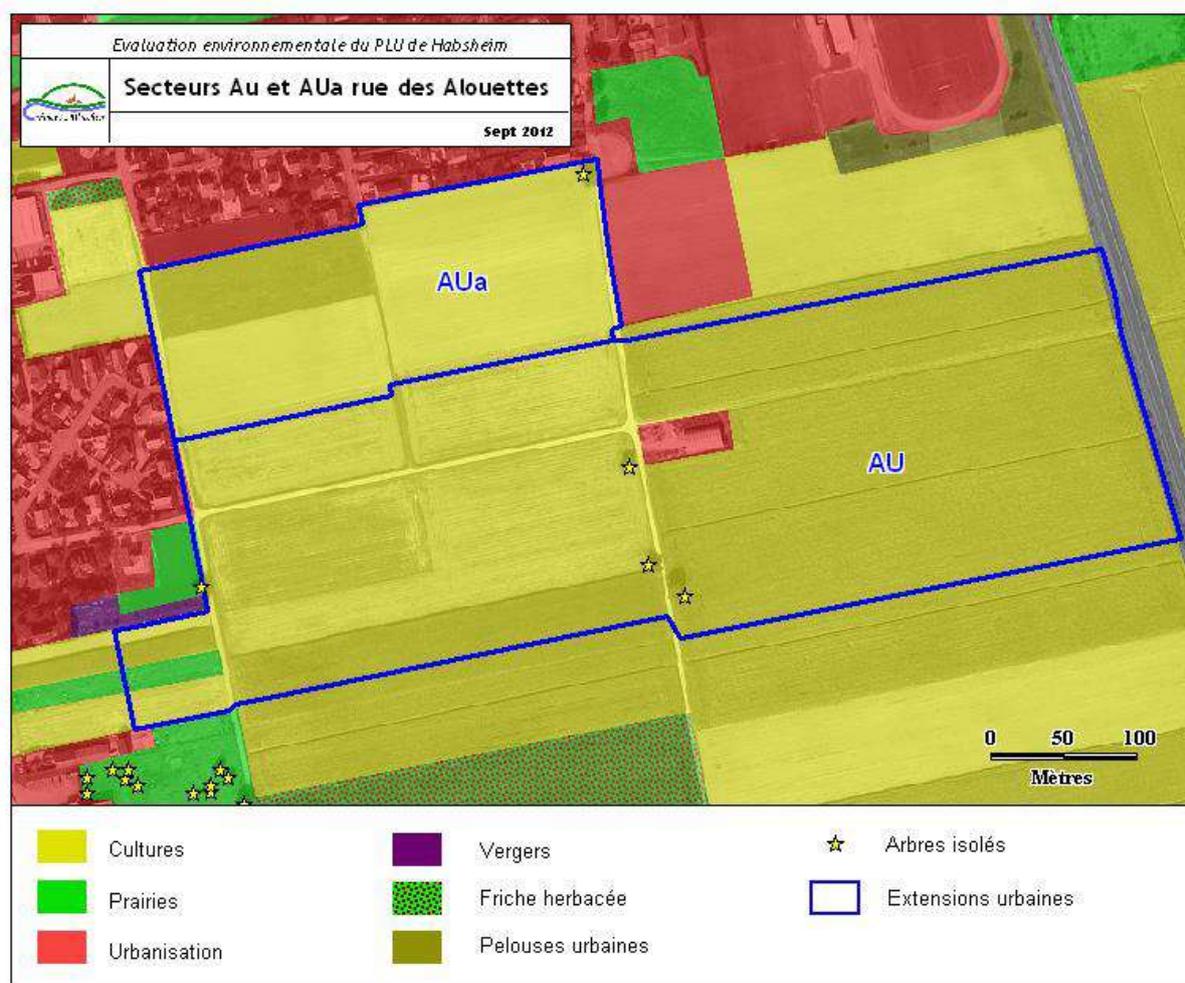
d / Les incidences du P.L.U.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU découlent du règlement et des orientations particulières d'aménagement et de programmation. Ces dernières maintiennent une partie des vergers et évitent tout débordement sur les boisements. Les anciennes terrasses sont globalement conservées. Des plantations en front de quartier sont destinées à préserver une entrée de village de qualité. L'espace situé entre la RD201 et la rue des Noyers est exclu du périmètre d'aménagement. Enfin, le sentier d'entrée dans les collines est préservé et valorisé.

La hauteur des constructions autorisée en zone AUa, soit 12 mètres au faîtiage, est conforme à l'environnement bâti. Le règlement autorise cependant les toitures terrasses, alors que le site justifierait une obligation de couvertures en tuiles.

2.1.2 La zone AU et le secteur AUa rue des Alouettes**a / L'occupation des sols**

Le secteur est occupé presque exclusivement par des cultures saisonnières. Des noyers isolés marquent des limites de parcelle.

**b / Les enjeux biologiques et écosystémiques**

Le secteur ne présente aucun intérêt biodiversitaire. Situé dans le prolongement immédiat de l'agglomération, il ne présente pas davantage d'intérêt écosystémique.

c / Les enjeux paysagers

L'enjeu est ici de former un quartier cohérent et de réussir la couture avec les maisons individuelles voisines. L'amorce de zone d'activités apparaît assez hétéroclite et ne paraît pas engager un paysage urbain de qualité.

d / Les réponses du PLU aux enjeux identifiés

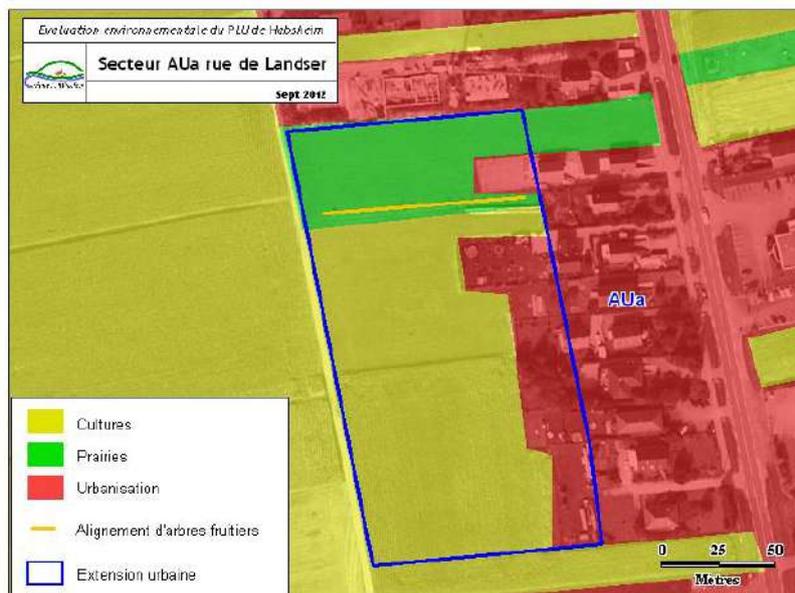
La couture avec le tissu bâti existant est réalisée en prévoyant des constructions individuelles en périphérie du secteur.

2.1.3 Le secteur AUa rue de Landser

a / L'occupation des sols

Le secteur est occupé, pour l'essentiel, par des cultures saisonnières et la partie arrière de parcelles bâties. La partie Nord comprend une prairie de fauche et un alignement d'une quinzaine d'arbres fruitiers de basses tiges.

La prairie de fauche présente des espèces habituelles et communes des prairies mésophiles. L'abondance du Trèfle, de l'Oseille et des graminées donne une teinte verte homogène à la parcelle. Ces espèces sont favorisées par l'apport d'amendements (fumier...) au détriment des espèces fleuries.



Le périmètre intègre des cultures saisonnières, un pré et un petit verger de basses tiges.
C. Page, 2012.



Deux co-visibilités : le village d'Eschentzwiller et les collines. A. Waechter, 2012.

b / Les enjeux biologiques et écosystémiques

Les enjeux biologiques sont faibles : la prairie, gérée de manière intensive, et les cultures n'abritent qu'une diversité vivante très réduite.

Le site, localisé dans le prolongement du bâti existant, n'introduit aucune fragmentation du territoire.

c / Les enjeux paysagers

Le site est visible depuis les collines en vue plongeante et depuis le village d'Eschentzwiller. L'enjeu est ici de conserver un front bâti cohérent, la cohérence se déclinant par rapport à l'existant et par rapport à l'ambiance rurale du lieu.

d / Les réponses du PLU aux enjeux identifiés

Les dispositions des orientations d'aménagement répondent à une partie des enjeux paysagers. La cohérence chromatique avec l'environnement végétal et bâti est ici essentielle : il s'agit notamment d'éviter le blanc, dont la réfringence fait tâche. Il serait aussi préférable de privilégier des constructions à toiture de tuiles.

2.1.4 Le secteur AUi rue des Prés

Le secteur AUi s'inscrit dans le prolongement du tissu bâti au pied des collines, en partie dans la zone inondable du ruisseau. Son urbanisation ne pourra se faire que lorsque ce risque d'inondation aura été maîtrisé par la réalisation d'aménagements hydrauliques.

a / L'occupation des sols



Ce secteur englobe une périphérie d'agglomération au contact du petit parcellaire des collines. L'occupation des sols est ici extrêmement diverse : des vergers de fruitiers hautes tiges, des prairies de fauche, des pâturages, des cultures, des potagers, des bandes boisées, une friche herbacée, un ruisseau (Muhlbach) accompagné d'une petite zone humide, et des habitations formant un tissu bâti délité.

Une partie du terrain est une zone humide, alimentée par les écoulements sub-superficiels en provenance des collines que bloque, dans la partie basse du vallon, l'hydromorphie entretenue par le ruisseau.

Le Muhlbach est accompagné de saules et d'une mégaphorbiaie à base de grandes laïches, de phragmites, d'iris jaune des marais...



Le secteur AUi s'étend jusqu'au pied des collines
C. Page, 2012.



Saules et mégaphorbiaie (Iris jaune, Laïche, Phragmite) le long du Muhlbach
C. Page, 2010

b / Les enjeux biologiques et écosystémiques

Ce secteur réunit les qualités de l'habitat bocager des collines et ceux d'une petite zone humide liée à un ruisseau. Cet intérêt biologique ne concerne que la partie la plus en amont du périmètre. Il implique de nombreuses espèces protégées (Lézard des souches, Couleuvre à collier, Mésanges, Pic vert, Bruant jaune...).

Il ne joue, par contre, qu'un rôle modeste dans la circulation des flux biologiques, le tissu bâti formant un obstacle que même le ruisseau ne franchit pas librement.

c / Les enjeux paysagers

Le site présente une grande qualité paysagère : il met en scène la transition entre le versant couvert de prés et d'arbres fruitiers d'une part, le ruisseau et les prés humides qui l'accompagnent d'autre part. Hors du périmètre, cette qualité s'atténue du fait de l'éloignement du ruisseau et d'une occupation des sols entièrement consacrée au maïs.



En rive droite du ruisseau, les enjeux paysagers sont moins sensibles. Le caractère du site exige cependant une grande vigilance sur l'aspect des futures constructions.

d / Les incidences du PLU

L'urbanisation de ce secteur ne pourra pas être engagée dans l'immédiat. Elle implique préalablement la réalisation d'aménagements de nature à limiter le risque d'inondation. Elle suppose aussi de compenser l'impact sur la zone humide et de définir, dans le cadre des orientations d'aménagement, qui seront élaborées le moment venu, des règles d'aspect conformes avec l'ambiance rurale du site.

Certains espaces promis à l'urbanisation ne présentent aucun enjeu biologique. Ce sont les secteurs au contact des collines, avec un petit parcellaire, qui sont les plus sensibles du point de vue de la biodiversité.

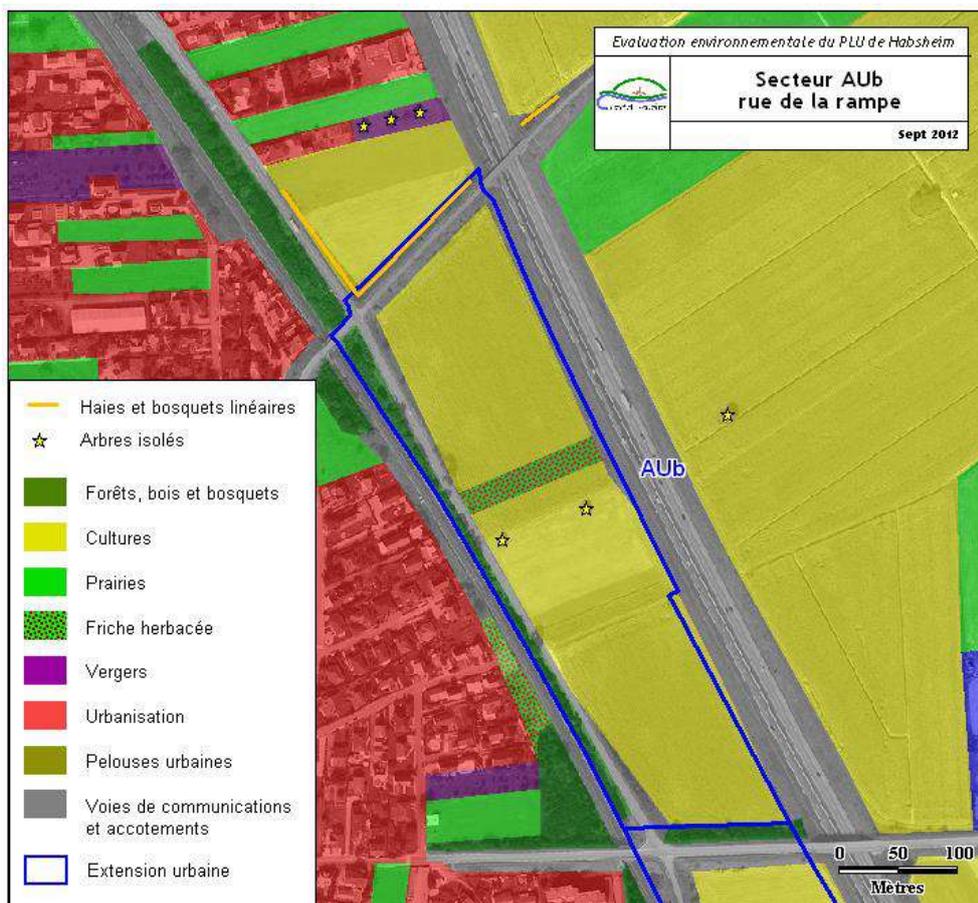
Les enjeux paysagers sont partout présents, mais en des termes très différents. Lorsqu'il s'agit de construire dans le champ visuel des usagers de l'autoroute et du train ou de créer un front bâti cohérent, l'attention doit être portée sur les règles d'aspect et sur les orientations d'aménagement et de programmation. Lorsqu'il s'agit de préserver un site de qualité, les questions sont celles du périmètre consacré aux constructions et de la capacité à intégrer l'environnement naturel dans le projet urbain.

2.1.5 Le secteur AUb rue de la Rampe

Ce secteur est destiné aux activités artisanales.

a / L'occupation des sols

Le secteur de la rue de la Rampe est consacré aux cultures saisonnières. Les champs sont interrompus par une petite friche (jachère) et trois arbres fruitiers. L'espace est encadré de part et d'autre par la voie ferrée Mulhouse Bâle et par l'autoroute A35.



b / Les enjeux biologiques et écosystémiques

Essentiellement consacré au maïs et coincé entre des obstacles infranchissables par la faune, ce secteur ne présente aucun intérêt biologique.

c / Les enjeux paysagers



L'ensemble du secteur entre dans le champ visuel des usagers de l'autoroute, bien que celle-ci soit en léger déblai. Un recul par rapport à la voie et une hauteur adaptée peuvent rendre invisible les futures constructions. La qualité du futur front bâti déterminera la perception de la localité qu'auront les 50 000 automobilistes journaliers : les amorces de ce front ne donnent pas actuellement une image très attractive.

d / Les incidences du PLU

Les orientations d'aménagement et le règlement imposent la réalisation de constructions écrans dans une bande large de 25 mètres, le long de l'autoroute, en respectant une zone tampon large de 10 mètres traitée en espace vert. La hauteur de ces constructions doit être comprise entre 8 et 15 mètres. Les constructions à l'arrière de ce front seront obligatoirement moins hautes.

La qualité de la façade urbaine reposera ainsi en totalité sur ces constructions en première ligne face à l'autoroute.

2.1.5 La zone AU rue de la Rampe

a / L'occupation des sols

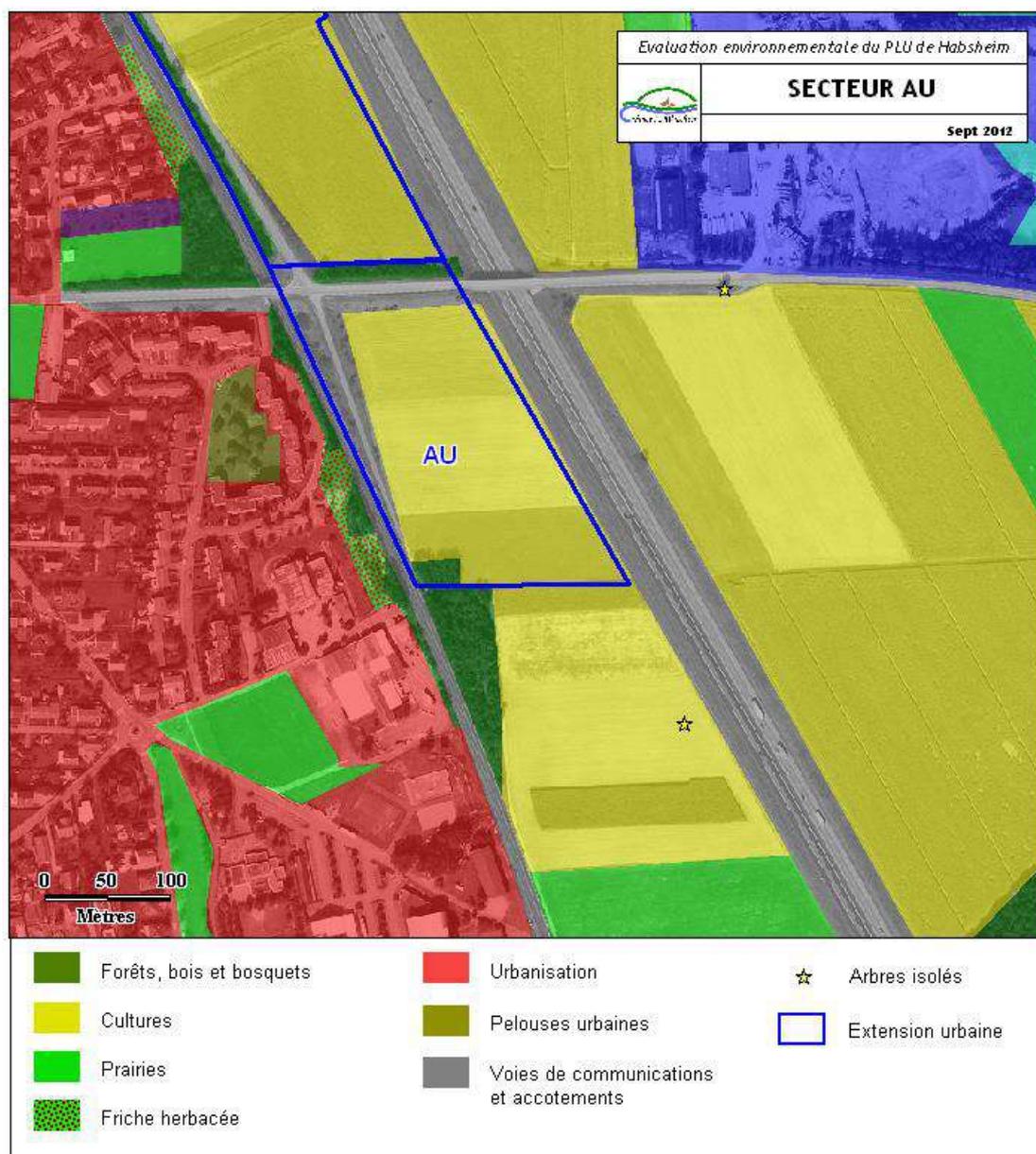
Le secteur est occupé au ¾ par des cultures. Un îlot boisé et une prairie de fauche y sont aussi présents.

Le boisement est formé de robiniers pseudo-acacias (*Robinia pseudo-acacia*). Originaire d'Amérique du Nord, cet arbre a été introduit en France au XVII^e siècle ; il colonise spontanément les espaces à l'abandon où la concurrence avec la végétation autochtone est faible. Le peuplement présente une faible diversité spécifique, en raison de l'enrichissement du sol en azote par les bactéries nitrifiantes qui vivent en symbiose sur les racines du Robinier.

L'extrémité Sud du secteur comporte un pré de près de 3,5 hectares. Celui-ci présente la composition spécifique habituelle des prairies de fauche : les graminées constituent l'essentiel de la biomasse végétale et 35% des espèces de la formation. Les plantes à fleurs caractéristiques sont la Knauthie des prés (*Knauthia arvensis*), la Centaurée Jacée (*Centaurea jacea*), le Gaillet mou (*Galium mollugo*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*), le Salsifis des prés (*Tragopogon pratensis*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), le Pissenlit (*Taraxacum officinalis*), le Séneçon Jacobée (*Senecio jacobaea*)... auxquelles s'ajoutent des espèces typiques des terrains sablonneux et caillouteux, secs et ensoleillés, comme l'Alysson blanc (*Berteroa incana*), l'Herbe aux mites (*Verbascum blattaria*), la Vipérine commune (*Echium vulgare*), l'Origan (*Origanum vulgare*), le Géranium des Pyrénées (*Geranium pyrenaicum*), la Petite pimprenelle (*Sanguisorba minor*), le Compagnon blanc (*Silene latifolia*) et la Silène de nuit (*Silene noctiflora*)...

La Potentille rampante (*Potentilla reptans*) et l'Aigremoine eupatoire (*Agrimonia eupatoria*) apparaissent dans les prairies fraîches.

La formation se situe entre la prairie à Fromental et le mésobromion alluvial. La nature du terrain est sableuse et perméable.



b / Les enjeux biologiques et écosystémiques



Les enjeux biologiques et écosystémiques sont de même nature que dans le secteur précédent, c'est-à-dire très faibles, à l'exception de la grande prairie au Sud.

Diversité floristique de la prairie de fauche, encore en automne. En fond, l'autoroute.

C, Page, 2012

c / Les enjeux paysagers

Cet espace plan fait partie du champ visuel des usagers de l'autoroute et de la voie ferrée Mulhouse Bâle. Le secteur est bordé de deux petites habitations. Pour le reste, le site ne dicte aucune contrainte d'aspect, si ce n'est une exigence de qualité dans les matériaux et de cohérence dans les formes et les teintes.

d / Les incidences du PLU

La zone AU n'est pas destinée à une urbanisation dans le cadre temporel de ce PLU. Sa destination est de constituer l'extension du secteur AUb.

Bien que les modalités de son aménagement ne soient pas définies, il semble cohérent d'imaginer que les principes fixés pour le secteur AUb soient transposés à son extension avec en plus la nécessité d'apporter un soin particulier au traitement de la limite Sud.

LES INCIDENCES SUR LES ECOSYSTEMES

2.2 Les incidences sur les sites Natura 2000

2.2.1 Incidences sur les habitats

Les secteurs que le PLU ouvre à l'urbanisation ne mordent pas sur le site Natura 2000 de la Hardt Nord désigné au titre de la directive Habitats. Le secteur AU, localisé entre la voie ferrée et l'autoroute, déborde de manière insignifiante sur le site désigné au titre de la directive Oiseaux.

Les extensions urbaines programmées n'ont, de fait, aucun impact, ni direct, ni indirect, sur les habitats naturels qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

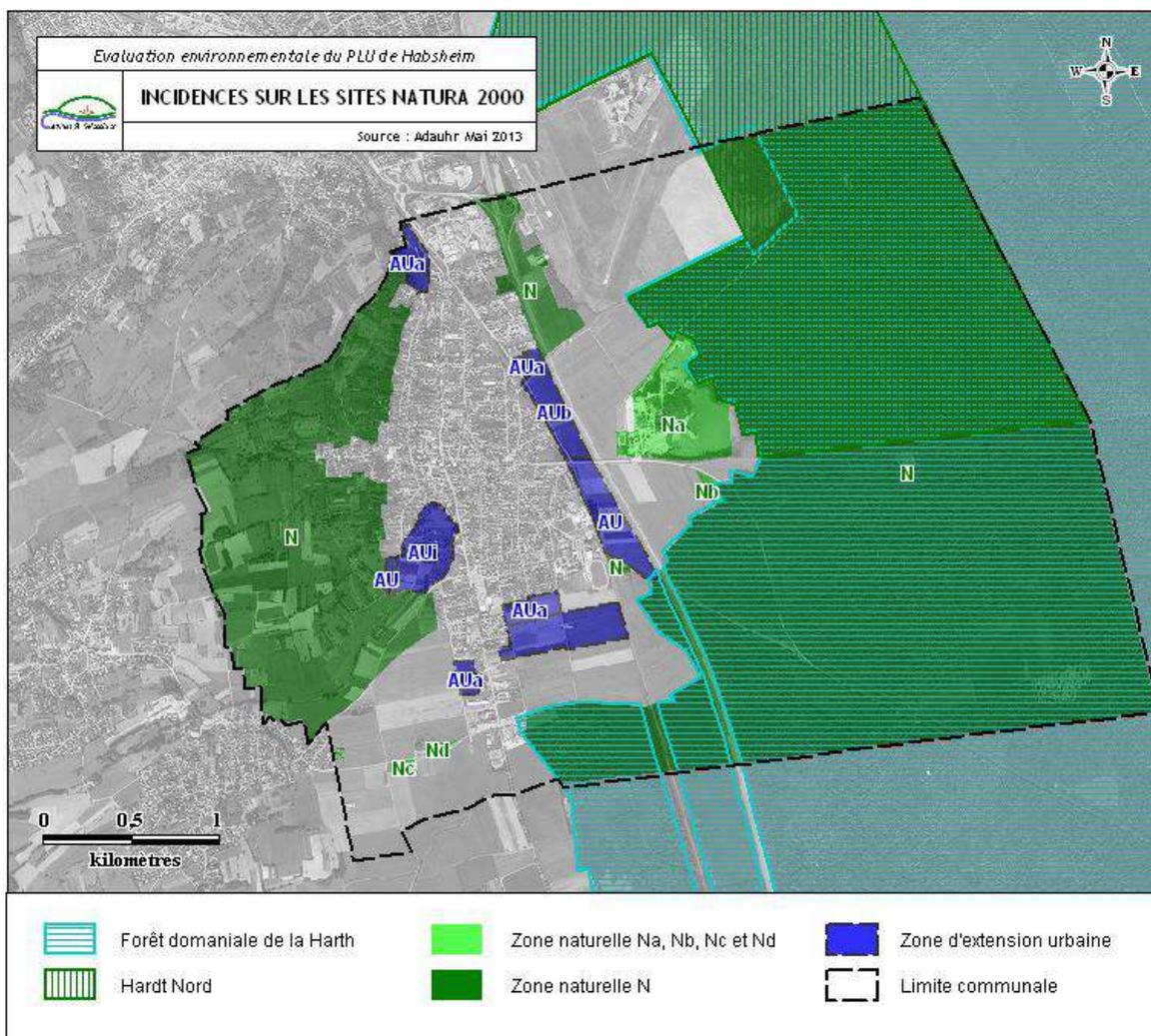
2.2.2 Incidences sur les espèces

Sans interférence spatiale avec le périmètre des sites, les extensions urbaines ne peuvent impacter les populations d'espèces que si elles pénalisent des espaces nécessaires à la réalisation de leur cycle biologique. Les seules espèces susceptibles d'être concernées sont celles qui ont un grand rayon d'action et qui exploitent les prés ou les vergers pour leur alimentation : il s'agit du Grand Murin, du Milan noir et de la Pie-grièche écorcheur.

Espèces ayant justifié la désignation du site et impact éventuel du PLU

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Présence à Habsheim ⁽¹⁾	Habitat	Impact du PLU
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	?	Forêt	
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	?	Village/Boisement	Non
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	oui	Forêt	
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	non	Forêt	
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	non	Forêt	
Laineuse du prunellier	<i>Eriogaster catax</i>	non	Forêt	
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	oui	Forêt	
Dicrane vert	<i>Dicranum viride</i>	oui	Forêt	
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	oui	Lisière, sous-bois	
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	passage	Clairières, roselières	
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	non	Landes et clairières	
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	oui	Lisière	Non
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>	non	Lisière	
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	non	Forêt	
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>	oui	Forêt	
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	probable	Forêt	
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	oui	Pré à haies épineuse	Non

(1) selon données ODNAT



Le Grand Murin se reproduit habituellement en colonie dans le clocher des églises et dans les greniers. Aucune donnée ne confirme sa présence à Habsheim. L'animal chasse jusqu'à 10 km de son gîte de reproduction, dans les sous-bois (à 98%) et dans les prairies rases, où il capture des Insectes (Coléoptères). Les milieux promis à l'urbanisation n'entrent pas dans la catégorie de ses terrains de chasse.

Le Milan noir se nourrit de poissons, de petits mammifères, d'insectes et de cadavres. Il fréquente préférentiellement le bord des eaux, mais peut aussi chasser dans les prés sans arbre qui viennent d'être fauchés. Aucun des espaces à urbaniser ne constitue un territoire d'alimentation susceptible d'intéresser l'espèce.

Le domaine vital de la Pie-grièche écorcheur a une superficie de l'ordre de 1 à 2 hectares. La population présente dans le périmètre Nature 2000 est trop éloignée des terrains à aménager pour pouvoir être impactées par le PLU.

Ce dernier ne peut donc pas avoir d'effets négatifs sur les sites d'intérêt européen.

2.3 Les incidences sur la nature ordinaire

Hors la forêt de la Harth, inscrit dans le périmètre Natura 2000, la nature ordinaire s'affirme dans les collines. Le PLU assure la protection de ce qui fait l'identité biologique de ce territoire.

La qualité écologique et paysagère remarquable des collines ainsi que la protection contre l'érosion des sols ont conduit à identifier les éléments structurant de ce biotope pour les préserver au titre de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme. Des mesures pour la préservation et la mise en valeur de ce milieu ont été retenues pour :

- 44 prés (23,3 ha),
- 4 prés-bosquets (8 ha),
- 11 vergers (10 ha),
- 10 vergers-bosquets (18,4 ha),
- 15 vignes (4,6 ha),
- 5 prés-vergers (14,4 ha),
- 1 chemin creux (talus et boisement).

Le règlement est précis :

- les secteurs à dominante de prés doivent être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;
- dans les secteurs à dominante de prés avec bosquets, les surfaces en herbe et les boisements doivent être maintenus ; le débroussaillage est admis si un tiers des broussailles est maintenu ; les coupes de régénération des bois sont admises ;
- dans les secteurs à dominante de vergers, ces derniers doivent être conservés ; les coupes en vue de régénérer le peuplement d'arbres fruitiers ou de planter des vignes sont admises ;
- dans les secteurs à dominante de vergers et de bosquets confrontés à une tendance à l'apparition de friches, le débroussaillage est admis si un tiers de la végétation est conservé ; les coupes de régénération des bosquets sont admises ; les coupes en vue de régénérer le peuplement d'arbres fruitiers ou de planter des vignes sont admises ;
- dans les secteurs à dominante de vignes, ces dernières doivent être maintenues, mais leur mutation en vergers est admise.

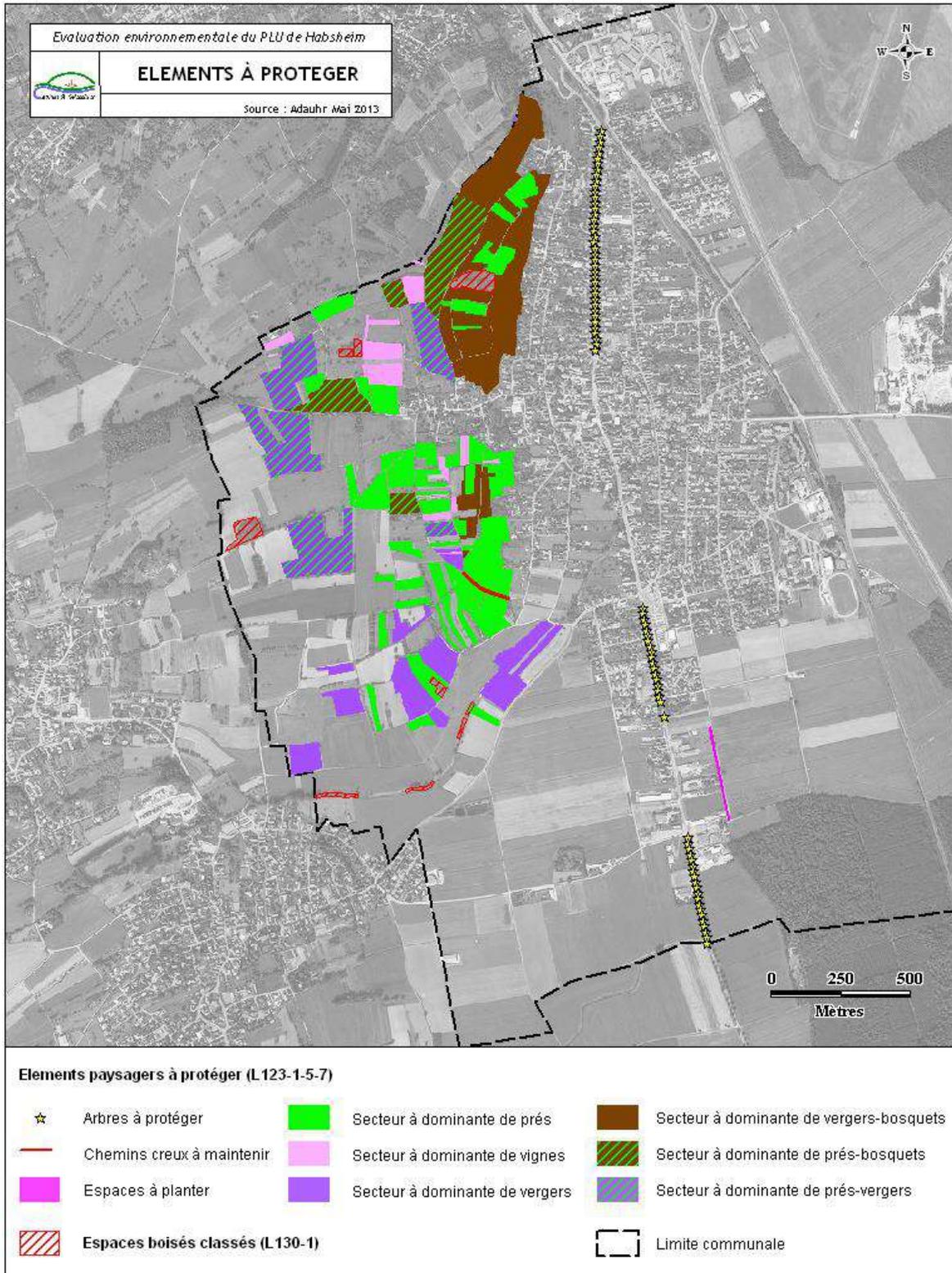
Dans l'ensemble de ces secteurs, la création de jardins potagers est admise.

Les talus des chemins creux doivent être maintenus ; leurs boisements sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Il en est de même des boisements et des bosquets, dont 2,56 hectares sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

La protection concerne aussi 79 arbres alignés au bord de la route principale.

Toutes ces mesures sont favorables à la nature ordinaire.



2.4 La fragmentation du territoire

Le territoire d'Habsheim est cloisonné par l'autoroute, par la voie ferrée et par l'urbanisation, isolant les collines de la plaine. Les extensions du village maintiennent sa relative compacité. Elles n'augmentent pas l'effet de cloisonnement et n'interfèrent pas avec la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique.

Les réservoirs biologiques de la Hardt et des collines sont préservés par leur intégration aux zones naturelle (N) et agricoles inconstructibles (A).

2.5 Le Grand Hamster

Le territoire d'Habsheim ne fait pas partie de l'aire de répartition historique du Grand Hamster. Il n'est soumis à aucune mesure particulière au bénéfice de cette espèce

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

2.6 L'ambiance sonore

Plusieurs habitations sont envisagées dans les secteurs compris entre la voie ferrée et l'autoroute : 88 au total, dont une majorité de logements sociaux. Ces habitations, des collectifs pour l'essentiel, seront insonorisés comme l'exige la réglementation. De plus, un merlon sera réalisé le long de l'autoroute pour protéger le quartier.

Les équipements bruyants, comme le stand de tir et le chenil, sont situés à 385 mètres du premier lotissement (non liée à une activité), distance qui en atténue les impacts sonores.

L'accroissement de la population, qu'il est possible d'estimer à 1 000 personnes lorsque le potentiel foncier estimé en première et seconde phase aura été utilisé², se traduira par une augmentation du parc automobile de 762 véhicules³ et, corrélativement, du trafic routier. Le débit supplémentaire que le réseau des rues du village devra supporter sera de l'ordre de 1 524 véhicules/jour⁴. Celui-ci se retrouvera, d'une manière ou d'une autre, sur l'artère principale (rue du Général De Gaulle), en addition du trafic existant. Le débit pourrait ainsi atteindre 15 000 véhicules/jour dans le centre du village à l'horizon 2030.

Une déviation est envisageable par la rue de la Rampe et la rue de la Forêt, ce qui suppose de préserver les possibilités de rejoindre la RD201 à la sortie de l'agglomération.

2.7 La qualité de l'air

La principale source de pollution atmosphérique susceptible de concerner les habitants est constituée par le trafic automobile, notamment dans la traversée du village. En 2012, les 13 147 véhicules à moteur thermique émettent 127 grammes de particules par kilomètre, 4 kilogrammes d'oxydes d'azote et 2,7 tonnes de dioxyde de carbone (CO₂).

Aucune industrie polluante n'est envisagée, ni même envisageable, dans les zones d'activités de la commune.

² Dont la moitié en première phase

³ A raison d'un taux de motorisation de 1,6 véhicule par foyer (moyenne)

⁴ A raison d'un aller-retour par véhicule (hypothèse basse)

LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

2.8 L'évolution des paysages agricoles

Au cours des dernières années, le paysage agricole en Alsace a connu deux évolutions défavorables : la disparition des prés, des haies et des vergers au bénéfice des céréales, notamment du maïs, et une forme de mitage par la construction de hangars et de maisons d'habitation en plein champ.

Le PLU met un terme à cette évolution en rendant inconstructible l'espace agricole (classement des collines en zone naturelle N et la plaine en zone agricole A) et en protégeant les structures ligneuses qui embellissent les collines : vergers, vignes, bosquets, chemins creux. Ces dispositions ne suffisent pas à éviter la disparition des prés en faveur des champs, mais elles préservent l'essentiel. En appui de cette démarche, la commune a engagé une procédure d'acquisition des terrains.

2.9 Le paysage bâti

L'évolution du paysage bâti est prévisible à partir des règles édictées.

Le centre ancien (zone UA) bénéficie de mesures qui garantissent le respect de l'esprit du lieu ainsi que la protection des constructions patrimoniales. Les constructions sont couvertes d'une toiture de tuiles à deux pans d'une pente de 45 degrés. La hauteur est limitée à 2 niveaux droits, ce qui n'interdit pas d'aménager les combles, et à 12 mètres au faîtage.

Les règles sont plus légères dans la couronne contemporaine (UC). Elles n'imposent pas une couverture de tuiles, mais exigent, dans l'hypothèse d'une toiture terrasse sans attique, que celle-ci soit végétalisée. La notion de toiture végétalisée mérite d'être précisée, pour ne pas être qu'un prétexte à s'affranchir de la tradition constructive. En effet, trop de toits végétalisés se limitent à un lit de cailloux planté de plantes grasses (Joubarbe...), desséchées une grande partie de l'année. Ce type aménagements n'a aucun intérêt thermique, esthétique ou hydraulique.

La hauteur est limitée à 2 niveaux droits et à 12 mètres au faîtage. C'est la règle pour toutes les zones résidentielles, exception faite de secteurs déjà bâtis où la hauteur est portée à 5 niveaux et 15 mètres.

Le règlement insiste sur la cohérence des teintes entre le bâtiment à construire et son environnement. L'existence d'un nuancier joint au texte favoriserait l'application de cette disposition⁵, qui, en l'état, risque de rester lettre morte.

Les balcons ne sont pas réglementés. Or, s'agissant d'immeubles, ces ajouts contribuent souvent à briser l'harmonie d'une façade et, au bout de quelques années de mauvais vieillissement, à l'enlaidir.

⁵ Notons que le blanc a été considérée comme une « teinte criarde » et interdite pendant des décennies, position qui se justifie encore aujourd'hui, sauf lorsque cette « couleur » permet de mettre en valeur des éléments décoratifs (volets battants, pan de bois...).

2.10 Les entrées de ville

Toutes les entrées de ville, à l'exception de celle en venant d'Eschentzwiller, vont connaître des évolutions.

Entrée en venant de Rixheim : le PLU préserve une petite zone naturelle et les orientations d'aménagement prévoient un aménagement végétal en façade du nouveau quartier (AUa).

Entrée en venant de Kembs : la perception des automobilistes dépendra de l'attention portée à la qualité des constructions dans la zone artisanale (AUb).

Entrée en venant de Sierentz : le remplissage des vides dans cette ligne d'urbanisation est une opportunité pour améliorer la cohérence d'aspect de cette porte d'Habsheim.

LES INCIDENCES SUR L'EAU

2.11 La consommation d'eau et les captages

Nous admettons l'hypothèse d'un accroissement de population de 1000 personnes en première phase et seconde phase (horizon 2030). A raison de 158 litres d'eau potable par personne et par jour, les besoins annuels supplémentaires s'établissent à 57 670 m³.

Ce volume correspond à un moins de 10 % des pertes constatés sur le réseau en 2011. En d'autres termes, la rénovation du réseau suffit à couvrir l'augmentation des besoins sans avoir à solliciter la nappe de la Doller.

Les captages situés sur le territoire de la commune ne sont plus en fonction. Quoiqu'il en soit, les extensions urbaines programmées par le PLU ne débordent pas sur les périmètres de protection.

2.12 La gestion des eaux usées et pluviales

Les habitants supplémentaires produiront annuellement environ 57 000 m³ d'eau usée. Ce volume représente 0,3 % des volumes traités annuellement à la station d'épuration de Sausheim, à laquelle le village est relié.

A terme, les surfaces nouvellement urbanisées pourraient couvrir une superficie de 38 hectares. En admettant que 1/4 de cette surface soit végétalisée et que le coefficient de ruissellement sur les parties imperméabilisées soit de 0,9, le volume d'eau pluviale collectée à l'occasion d'une pluie décennale (26,2 mm) d'une heure atteint 6 669 m³. Le SIVOM de Mulhouse demande qu'aucun débit supplémentaire ne soit envoyé dans le réseau, dont la capacité est limitée.

Le débit des eaux pluviales devra être régulé (par un stockage au niveau de chaque opération d'aménagement) avec un débit de fuite égal au débit initial, ou infiltré (possible au niveau de la zone artisanale, dans les graviers de la terrasse alluviale rhénane).

2.13 Le cours d'eau et la zone inondable

Le Muhlbach est le seul cours d'eau à traverser le territoire communal. Sur un linéaire de 3,4 kilomètres, il présente un cours naturel sur 1,7 km (50%), un passage busé de 0,7 km (21%) et l'aspect d'un fossé sur 1,0 km (29%). Le PLU prévoit d'urbaniser ses berges aux Nahmatten (zone AUi) : le linéaire concerné est de 0,5 kilomètre. Les conditions de cet aménagement ne sont pas définies, et, en conséquence, le devenir du ruisseau n'est pas précisé, le secteur n'étant pas constructible tant que la menace d'une inondation n'aura pas été écartée. La présence de la Bouvière, espèce protégée, doit conduire à écarter une artificialisation du Muhlbach.

Quatre solutions ont été étudiées par le Conseil départemental pour permettre la mise en œuvre de cette zone : deux solutions comportant la réalisation d'un chenal de déviation vers la gravière ou vers la Hardt sont jugées difficiles à très difficiles en raison du coût (4 à 5,6 millions d'euros en 2014), des défis techniques (traversée de la voie ferrée et de l'autoroute) et des oppositions (PPR Mulhouse, ONF). La mise en place d'un bassin de rétention à l'amont du village apparaît plus réaliste, mais il doit être couplé à la réalisation d'un ouvrage similaire à Eschentzwiller.

Le projet devra tenir compte des enjeux liés à la présence de la Bouvière, petit poisson protégé par la directive européenne « Habitats ».

2.14 La zone humide

Le devenir de la zone humide associée au Muhlbach n'est pas davantage défini. Sa faible largeur devrait permettre de l'intégrer dans un aménagement du futur quartier en la préservant, par exemple en créant un cheminement vert tel que prévu au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

LES DECHETS

Un accroissement de population de 1720 personnes se traduit par une augmentation de la production annuelle de déchets de 347 tonnes, dont 275 tonnes sont acheminées vers l'usine d'incinération de Sausheim.

Cette dernière approche ses limites. L'exploitant ne souhaite pas ajouter un four supplémentaire, mais compte sur une réduction de la production de déchets pour garantir une opérationnalité durable.

Entre 2008 et 2012, la quantité de déchets incinérés par habitant a diminué de près de 8 % et la population a augmenté de près de 4 %. Au bilan, la production d'ordures ménagères résiduelles diminue, une tendance qui devrait s'accroître.

LES INCIDENCES SUR LE CLIMAT

2.15 Les déplacements motorisés

Les déplacements motorisés constituent la première source de gaz à effet de serre en France (INSEE, 2012), où ils représentent 26 % du total des émissions. C'est aussi un des segments sur lequel la planification peut agir.

Le déplacement quotidien entre l'habitation et l'emploi d'une part et les déplacements vers les commerces et les services d'autre part, sont à l'origine de la mobilité imposée par la distribution spatiale des lieux de travail et de vie.

Commerce et services

La commune d'Habsheim bénéficie sur son territoire d'un appareil commercial développé et de la présence de tous les services, y compris d'un collège. Les élèves du secondaire ont le choix entre un lycée privé à Landser et plusieurs lycées à Mulhouse, dans un rayon de moins de 6 kilomètres.

Cette situation réduit les besoins de transport.

Les déplacements pendulaires habitat travail

14 % des actifs résidant à Habsheim et ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence. Alors que 1899 personnes vont travailler à l'extérieur, 1241 personnes viennent à Habsheim pour travailler. Ce chassé-croisé est réalisé à 80,8 % en voiture (INSEE, 2012).

En ne considérant que les principales destinations, sur la base du recensement de 2006, la distance parcourue journalièrement par l'ensemble des actifs d'Habsheim pour aller et revenir du travail, est de 48 248 kilomètres. La distance parcourue par les entrants est de 8 050 kilomètres. Les déplacements journaliers réalisés en voiture par les entrants et les sortants est ainsi d'au moins 45 000 kilomètres (80% du total), soit une consommation journalière de 4 500 litres de carburant⁶

La commune dispose d'une gare sur la ligne Mulhouse Bâle. 8,2 % des actifs d'Habsheim déclarent utiliser les transports collectifs, en l'occurrence le train. Or, ils sont 51 % à travailler dans une localité disposant d'une gare (Bâle, Mulhouse, Sierentz, Rixheim, Saint Louis).

La création de nouveaux sites d'activités va augmenter le nombre des entrants. Ces derniers habitent dans la proximité (Dietwiller, Eschentzwiller, Illzach, Kingersheim, Mulhouse, Rixheim) et les zones prévues se situent au bord de la voie ferrée. L'accroissement du recours au transport collectif ou aux modes doux de déplacement est un objectif réaliste.

2.16 Le stockage du carbone

Tous les ligneux représentent une forme de stockage du carbone. En protégeant la forêt, les arbres fruitiers et les bosquets, le PLU contribue à préserver le stock et le puits de carbone.

Les 787 hectares de boisement représentent un stock de carbone d'environ 215 000 tonnes et une capacité d'absorption de 460 tonnes de carbone par an (1730 tonnes de CO₂)⁷. A titre de comparaison, les déplacements pendulaires habitat travail des seuls habitants d'Habsheim, émettent annuellement plus de 329 tonnes de carbone.

2.17 L'efficacité énergétique

Les ressources énergétiques locales se réduisent à la biomasse (bois énergie surtout) ainsi qu'au soleil thermique et photovoltaïque.

⁶ A 6 litres aux 100 km

⁷ Les auteurs diffèrent de manière importante sur cette évaluation : selon Otto (1998), la capacité d'absorption d'un boisement feuillu serait de 3 tonnes/an de carbone.

L'accent doit être mis sur la réduction des consommations domestiques, isolation performante des bâtiments, orientation optimale pour bénéficier de la chaleur du soleil en hiver, débord de toiture et plantation d'arbres à haute tige pour garantir une climatisation naturelle en période de canicule... Le transfert des mobilités sur les transports collectifs et les modes non motorisés participent du même objectif.

Les toitures à deux pans bien orientés permettent une production d'énergie solaire plus efficace que les toitures plates.

LA CONSOMMATION D'ESPACE

2.18 La consommation unitaire d'espace

L'espace urbain couvre une superficie de 246 hectares, pour 4 865 habitants. Sur cette base, la consommation unitaire d'espace peut être évaluée à 504 m² par habitant.

Cette valeur intègre 25,4 hectares de zones d'activités, qui bénéficient essentiellement à des habitants d'autres communes. En déduisant cette surface, la consommation unitaire s'établit à 453 hectares par habitant, une valeur conforme à la moyenne des communes rurales.

La densité des emplois en zone d'activités est assez forte : 35 emplois/hectare dans le Valparc. Cette densité conduit à estimer que les emplois se localisent à parts à peu près égales entre le tissu banal et les zones d'activités.

2.19 La consommation programmée

Le plan local d'urbanisme ouvre 8,2 hectares à l'urbanisation résidentielle et 6,9 hectares pour les entreprises artisanales, soit un total de 15,1 hectares. Il désigne 22,9 hectares pour l'urbanisation future, dont 7 ha pour l'habitation, 12,9 hectares pour des équipements publics et 3 ha pour l'activité. Il supprime 23,1 hectares d'extension prévue au plan d'occupation des sols.

Il préconise une densité minimale de 35 logements à l'hectare, mais la projection des aménagements futurs aboutit à une densité moindre. Il est possible de construire 270 logements en première phase (avec le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine associé à 50% d'inertie foncière) et 210 en seconde phase. Au ratio de 2,1 personnes par ménage, il est possible d'accueillir 570 personnes en première phase et 440 en seconde phase, soit, à terme, environ 1000 personnes supplémentaires.

La consommation unitaire sera alors de 484 m² par personne, zones d'activités comprises, et de 445 m² par habitant (- 1,8 %) sans les zones d'activité.

2.20 Les terres agricoles et la production alimentaire

Les espaces destinés à l'urbanisation résidentielle impactent peu l'économie agricole. Il s'agit de prés, de vergers à hautes tiges et de champs dispersés sur de petites parcelles. Leur intérêt est surtout paysager et biodiversitaire, mais ils sont aussi productifs.

Les espaces destinés aux activités artisanales et aux équipements publics impactent des terres agricoles, consacrées aux céréales, notamment au maïs.

Au ratio de 8 tonnes à l'hectare, ce sont 304 tonnes équivalents céréales⁸ qui seront perdus, soit l'alimentation de 298 personnes⁹.

⁸ L'équivalent-céréale est une mesure standard de la valeur énergétique d'une production alimentaire permettant d'additionner toutes les productions d'un territoire.

⁹ Les besoins annuels d'un être humain normalement alimenté sont de 1,02 équivalent-céréale.

3 Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

3.1 Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières

Classement en zone N des zones inondables du Muhlbach et du Weiherbachgraben.

=> **Constructibilité restreinte, préservation des continuités écologiques Est – Ouest, prise en compte de la zone inondable et maintien des zones humides et de la trame verte et bleue**

Classement en zones N des collines et identification des éléments du paysage au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme

=> **Constructibilité restreinte, augmentation de la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, préservation du paysage**

Classement en zone N de la forêt de la Hardt

=> **Constructibilité restreinte et préservation d'un noyau de biodiversité et préservation des ressources en eau potable.**

Identification des massifs boisés et des cortèges végétaux des cours d'eau au titre de l'article L.113-1° du code de l'urbanisme

=> **Protection des éléments paysagers et de la trame verte et bleue, préservation des éléments de biodiversité**

Délimitation d'un secteur agricole constructible (Aa) moins étendu spatialement

=> **Limitation spatiale de la constructibilité spécifique à l'activité agricole**

Délimitation d'une zone agricole inconstructible (zone A)

=> **Préservation du potentiel agricole et maintien de paysages ouverts et pour la partie Est du ban protection de la ressource en eau potable**

Interdiction des occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles [A et N]

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des écosystèmes humides**

Interdiction de changement d'affectation des constructions existantes [A et N]

=> **Réduction du mitage et de la pression foncière**

Interdiction des constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau [A et N]

=> **Préservation de la trame verte et bleue, des continuités écologiques et des possibilités d'entretien des cours d'eau**

Autorisation des abris de pâture [N]

=> **Maintien de surfaces enherbées propices à la régulation de la percolation des eaux météoritiques et à la biodiversité**

Encadrement de l'évolution des constructions existantes [A et N]

=> **Regroupement des constructions, maintien de la lisibilité des paysages**

Obligation de réaliser des plantations d'accompagnement [A et N]

=> **Amélioration de l'intégration paysagère des constructions.**

Obligation de traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur des eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation [A et N]

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des sols**

Limitations des emprises et hauteurs des constructions [A et N]

=> **Réduction de l'impact paysager**

Prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords [A et N]

=> **Amélioration de l'intégration paysagère, maintien de la perméabilité visuelle (clôtures)**

Interdiction ou limitation de l'imperméabilisation des espaces libres [N et A]

=> **Maintien des sols naturels, réversibilité des aménagements**

3.2 Dans les zones urbaines

Identification des constructions patrimoniales au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme

=> **Préservation des éléments bâtis emblématiques du noyau ancien.**

Classement des arbres isolés et des arbres d'alignement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

=> **Préservation des éléments végétaux emblématiques du tissu urbain et maintien de la biodiversité.**

Interdiction des constructions à usage de production industrielle et des établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation

=> **Limitation des nuisances et des risques de pollution**

Obligation de traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur des eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des sols**

Obligation de réaliser les réseaux secs en prenant en compte leur intégration

=> **Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain**

Obligation de réaliser un local ou une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte

=> **Amélioration de l'élimination des déchets**

Obligation de réaliser des stationnements pour les vélos

=> **Développement des modes de déplacement doux.**

Densification des zones urbaines

=> **Limitation de l'étalement urbain, protection des espaces naturels périphériques**

Obligation de maintenir un ratio de surface non imperméabilisée

=> **Maintien d'une respiration naturelle des sols, régulation des apports d'eau pluviale, augmentation de la biodiversité**

Obligation d'accompagnement végétal des constructions (traitement des marges de recul, plantations à réaliser)

=> **Amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages urbains, réduction de l'impact vertical des constructions**

3.3 Dans les zones à urbaniser

Définition d'orientations d'aménagement et de programmation

=> **Garantie de prise en compte d'un aménagement comportant un traitement paysager et un traitement des fronts urbains.**

Obligation de traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur des eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation

=> **Préservation de la ressource en eau potable et des sols**

Obligation de réaliser les réseaux secs en prenant en compte leur intégration

=> **Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain**

Obligation de réaliser un local ou une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte

=> **Amélioration de l'élimination des déchets**

Densification des zones à urbaniser

=> **Limitation de l'étalement urbain, protection des espaces naturels périphériques**

Obligation de maintenir un ratio de surface non imperméabilisée

=> **Maintien d'une respiration naturelle des sols, régulation des apports d'eau pluviale, augmentation de la biodiversité**

Obligation d'accompagnement végétal des constructions (traitement des marges de recul, plantations à réaliser)

=> **Amélioration du cadre de vie et de la qualité des paysages urbains, réduction de l'impact vertical des constructions**

4 Le dispositif de suivi

4.1 Obligations réglementaires

Au titre de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

4.2 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.

4.3 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)

4.4 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 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 (**Etat**). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles. »

Gestion de l'énergie

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Économiser les énergies fossiles	Bâtiments HQE	Nombre de projets de construction ou de rénovation intégrant des principes de développement durable	Données PC	Annuelle
	Consommation d'énergie du territoire et du patrimoine communal, par source et par secteur		Étude spécifique à réaliser	10 ans
Valoriser le potentiel d'énergie renouvelable	Équipement solaire thermique	Surface de capteurs installée (m ²) dont bâtiments publics	Données PC / déclaration de travaux	Annuelle
	Équipement solaire photovoltaïque	Surface de capteurs installée (m ²) dont bâtiments publics		Annuelle
	Autre équipement énergie renouvelable	Nombre de bâtiments raccordés (équivalent-logement) dont bâtiments publics		Annuelle

Favoriser les modes doux

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Augmenter la part modale du vélo	Réseau cyclable	Linéaire de voies cyclables réalisées (m)	CG 68 - M2A Commune	Annuelle
	Circulation automobile	Trafic moyen journalier sur les voies départementales	CG 68	Annuelle
Adapter l'offre de stationnement	Stationnement cycle public	Nombre de places de stationnement créées	Commune	Annuelle
		Taux d'utilisation des places créées	Commune	5 ans
	Stationnement VL public	Nombre de places de stationnement	Commune	Annuelle
Favoriser l'usage des transports en commun	Fréquentation des bus	Nombre annuel de voyages	Soléa – M2A	Annuelle
	Fréquentation du Tram-Train	Nombre annuel de voyages	Soléa – M2A	Annuelle
	Rabattement modal	Utilisation des parkings-relais	Gestionnaire parking	Annuelle

Préserver la biodiversité et les paysages

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Préserver les continuités écologiques	Ruptures de la trame verte et bleue	Nombre de points de conflit traités	Commune	Annuelle
Préserver les espaces de nature ordinaire et jardinée	Mode d'occupation des sols	Part (%) du territoire communal occupée par les bois, landes, prairies, terres labourables, espaces urbanisés...	Données Corine land Cover	5 ans
	Création d'espaces verts dans la nappe urbaine	Superficie d'espaces verts créés (m ²)	Commune Données PC	Annuelle
Efficacité de préservation des espaces remarquables	Surface des zones à dominante humide	Suivi de la surface des zones à dominante humide	Commune	Durée du PLU
	Surface des espaces boisés classés	Suivi de l'évolution des espaces boisés classés	Commune	Durée du PLU
	Surface des espaces L.123-1-5-III-2°	Suivi de l'évolution des espaces L.123-1-5-III-2°	Commune	Durée du PLU
Préservation des éléments patrimoniaux naturels remarquables	Surface de la forêt de protection	Surface de la forêt de protection sur le ban communal	DREAL	Durée du PLU
	Population des espèces patrimoniales	Comptage des populations		
Préservation des unités paysagères				

Gestion des ressources sol et eau

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Optimiser l'usage du foncier disponible	Densité	Densité des constructions en zones urbaines	Données PC	Annuelle
		Densité des nouvelles constructions par rapport aux possibilités maximales d'occupation des sols (%)	Données PC	Annuelle
Protéger la ressource en eau	Rétention en espaces publics	Volumes de rétention créés (m3)	SIVOM et Services Techniques	Annuelle
	Rétention sur parcelles privées	Volumes de rétention créés (m3)	Données PC	Annuelle
	Perméabilité des sols	Surfaces non imperméabilisées (m2)	Données P	Annuelle
Garantir la qualité des eaux superficielles	Qualité des eaux superficielles	Paramètres physico-chimiques (A) et biologiques (B) de la Doller et du Dollerbaechlein	Commune en partenariat avec le Conseil Général et Agence de l'eau Rhin-Meuse	Bisannuelle pour (A) et annuelle pour (B)

Assurer la santé des habitats

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Protéger les habitants et les usagers des risques technologiques	Risques technologiques	Nombre d'habitants et d'usagers dans les périmètres de risque	Inspection des Installations Classées	5 ans
	Sites et sols pollués	Nombre de site ayant fait l'objet d'une dépollution	Déclarations de travaux / BASOL / Inspection des Installations Classées	Annuelle
Garantir la qualité de l'eau potable	Paramètres physico-chimiques et biologiques	Qualité de l'eau distribuée	ARS	Annuelle
Limiter la pollution atmosphérique	Pollution atmosphérique	Nature et importance des pollutions de fond	ASPA	Annuelle
		Nombre, importance et circonscription des pics de pollution		Annuelle
	Produits phytosanitaires	Suivi de la quantité (volume et nb) de produits sanitaires utilisés pour le traitement des espaces verts	Service espaces verts de la Ville	Annuelle
Limiter les nuisances sonores	Circulation automobile	Trafic moyen journalier sur les voies départementales	Conseil Général	Annuelle

Optimiser la gestion des déchets

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Ordures ménagères et tri	Mise en place de l'apport volontaire de proximité	Nombre de PAV installés	SIVOM	Annuelle
		Distance moyenne entre les PAV (m)	SIVOM	Annuelle
		Dépôts sauvages (t)	Services Techniques	Annuelle
	Réduction des déchets	Production de déchet par habitant (kg/hab./an)	SIVOM	Annuelle
	Qualité du tri	Taux de refus	SIVOM	Annuelle
Part du gisement potentiel récupérée		SIVOM	Annuelle	
Déchets organiques	Compostage	Nombre de composteurs vendus (15 € - 400 l)	SIVOM	Annuelle

