



OBSERVATIONS SUR LE PLU – Griesheim-près-Molsheim

Préliminaires :

➤ **Les perspectives démographiques attendues :**

Le rapport de présentation prévoit des estimations démographiques selon 3 scénarios à l'horizon 2030 :

Hypothèse haute : + 754 habitants

Hypothèse moyenne : + 500 habitants

Hypothèse basse : + 201 habitants

Estimation du nombre de logements à produire :

Le nombre potentiel de nouveaux logements en 2015 et 2030 est calculé à partir de l'estimation du nombre moyen de personnes par logement et les perspectives évaluées à 2030 : 2,45 personnes/ménages.

Hypothèse haute : + 754 habitants =**308 logements**

Hypothèse moyenne : + 500 habitants =**205 logements**

Hypothèse basse : + 201 habitants =**82 logements**

La commune a retenu le scenario moyen, soit créer environ 200 logements.

En considération du nombre de logements prévisibles, les objectifs de la commune peuvent être déclinés par rapport aux enjeux de densités et d'estimation de surface à urbaniser :

➤ **Les perspectives démographiques attendues :**

Rappel des orientations du SCoT :

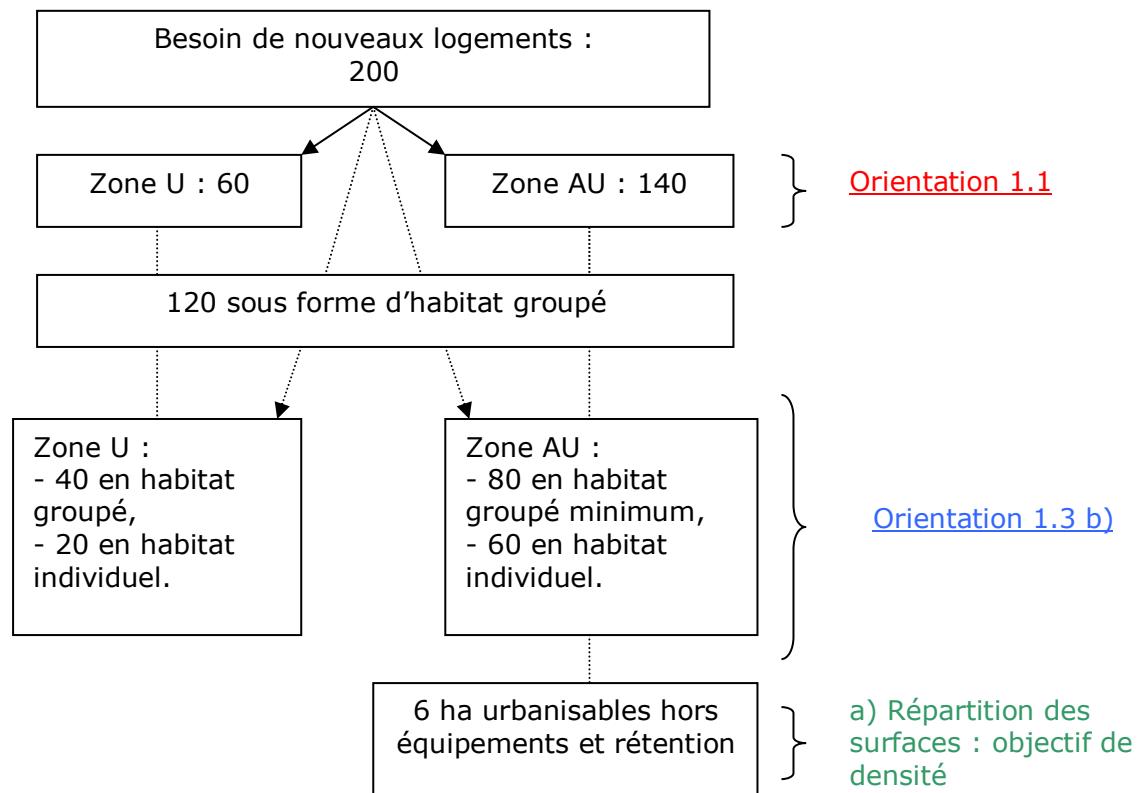
En matière d'habitat, le Scot du Piémont des Vosges dispose de trois orientations principales :

Orientation 1.1 : **Environ 30% des nouveaux logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine.**

Orientation 1.3 : a) Objectif de densité (23 logements/ ha) : hors équipement et coefficient de rétention foncière (1,5)

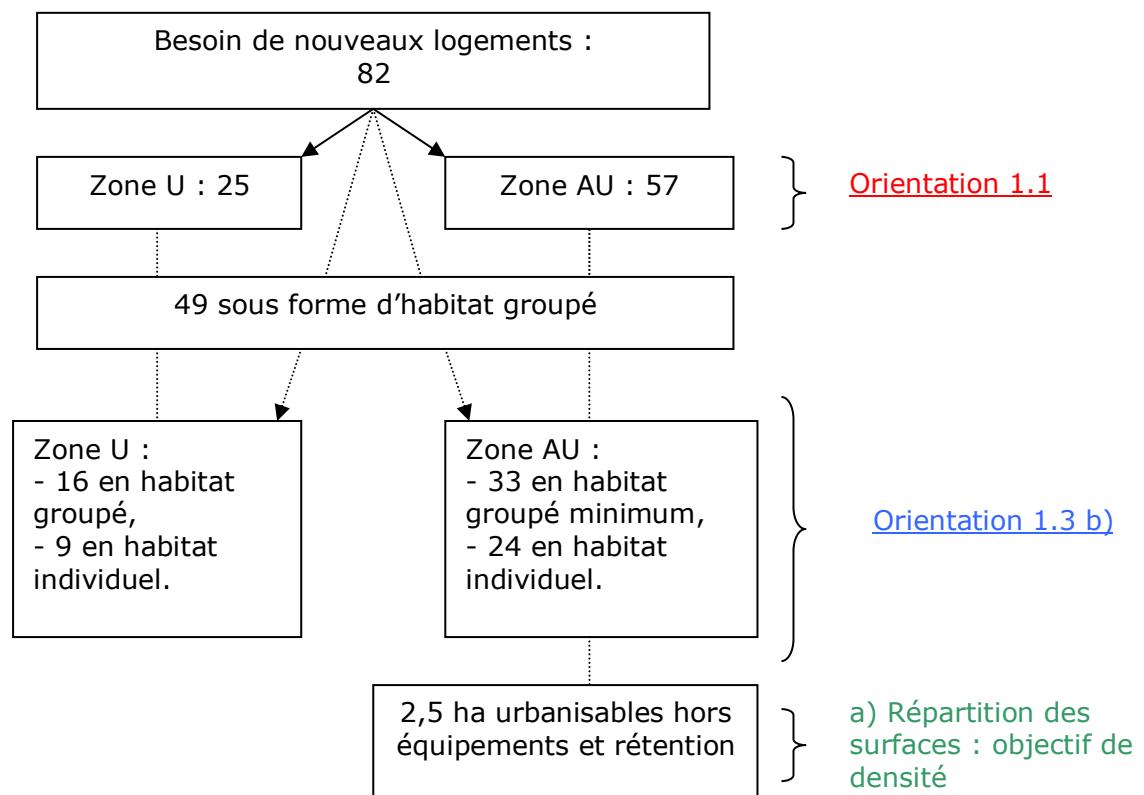
b) le PLU doit permettre la réalisation d'environ 60% de nouveaux logements sous forme d'habitat groupé dont 40 % minimum dans les zones d'extension

2030 : Hypothèse moyenne



Surfaces inscriptibles : $6 \times \text{coeff de } 1,5 = \mathbf{9 \text{ ha}}$

2030 : Hypothèse basse



Surfaces inscriptibles : $2,5 \times \text{coeff de } 1,5 = 3,75 \text{ ha}$

Objectif n°1 : Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat

1.1 Renouvellement et densification des espaces urbanisés :

Que dit le Scot :

« *Environ 30% des nouveaux logements devront être réalisés dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes... »*

Que dit le PLU :

⇒ PADD :

- P.5 et 6

« *Le potentiel de densification et de renouvellement urbain reste très important au sein du bâti existant et la commune souhaite maîtriser cette croissance démographique potentielle »*

« *La densification du tissu existant est donc nécessaire pour permettre le développement de la commune.*

La politique de développement urbain s'oriente sur l'encouragement au renouvellement urbain et à la réhabilitation du bâti existant ».

Compte-tenu des prévisions en matière de démographie et de besoins en logements, le PLU retient une densification et un renouvellement plus important que l'orientation du SCoT (environ 150 logements au sein de l'enveloppe urbaine).

⇒ Règlement littéral :

Est principalement analysée la combinaison des articles relatifs aux prospects, hauteurs et emprises des zones U qui doit permettre la possibilité de densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCoT.

En l'espèce, deux secteurs de zones sont identifiés dans le PLU : secteurs UA et UB.

- Articles 5 et 6 UA et UB : Reculs des constructions par rapport aux limites :

Recul par rapport aux emprises publiques :

UA : pas de reculs, soit à l'alignement, soit ligne des constructions existantes (sauf exceptions).

UB : 5m (sauf exceptions).

Recul par rapport aux limites parcellaires :

UA : sur limites séparatives, ou 0,70 m ou 2m (sauf exceptions).

UB : gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 54° prenant appui sur le point de la verticale (sauf exceptions).

Ces dispositions favorisent une implantation des constructions moins consommatoires d'espace.

- Article 9 : Emprise au sol : 60% en UA et 50% en UB

Ces dispositions favorisent une implantation des constructions moins consommatoires d'espace mais restent néanmoins modérées. Elles s'expliquent néanmoins par la volonté de la commune de maîtriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine dont le potentiel est important.

- Article 10 : Hauteur maximale :

En secteur UA : *hauteur 10 m au faîte et 7,5 m à l'acrotère*

En secteur UB: *hauteur 9 m au faîte et 7 m à l'acrotère*

Les hauteurs maximales correspondent à l'analyse urbaine et ne font pas obstacles aux objectifs du SCoT.

Pour rappel : Griesheim-près-Molsheim a produit l'ensemble de ses nouveaux logements en enveloppe urbaine du SCoT.

- **La commune est compatible avec l'orientation du SCoT.**

Que dit le Scot :

« Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les modalités permettant l'urbanisation des dents creuses et la mutation du bâti existant, dans le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine existant. »

Si la 1ère disposition insiste sur la densification des zones urbaines en terme quantitatif, la seconde l'envisage du point de vue qualitatif ⇒ densification dans le respect architectural existant (notamment en centre ancien : secteur Ua).

Que dit le PLU :

⇒ PADD :

- P.6

« *Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et la morphologie traditionnelle du centre ancien ;*
Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, notamment dans le centre ancien, tout en respectant les formes urbaines et architecturales existantes ;
Encourager l'utilisation du bâti existant et la réhabilitation des nombreuses dépendances, pour densifier le tissu existant ;
Encadrer les évolutions du bâti traditionnel sans porter atteinte à ses spécificités et à sa qualité architecturale ».

- P.7

« *Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur intégration dans le tissu bâti existant ;*
Respecter la topographie naturelle du site et favoriser l'insertion des constructions dans la pente. »

⇒ Règlement littéral :

L'article 10 en secteur UA et UB ne prévoit pas de dispositions visant à encadrer l'aspect extérieur des constructions.

- ✓ **S'il n'y a pas lieu de relever une incompatibilité, il convient néanmoins de mentionner l'écart entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires.**

1.2 Les zones d'extension au titre de l'habitat :

Voir tableau des surfaces pour l'habitat.

1.3 Densité et diversité de l'habitat :

Que dit le Scot :

« *Les documents d'urbanisme locaux visent globalement une densité, hors équipements, de l'ordre de 23 logements dans les communes de moins de 1 000 habitants (RGP 1999)»*

Que dit le PLU :

⇒ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- **P.7**

« Respecter une densité comprise entre 23 logements à l'hectare »

✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Que dit le Scot :

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les conditions permettant de réaliser environ 60% des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs...).

Cet objectif de 60% s'entend de manière globale pour les zones déjà urbanisées et les zones d'extension urbaine. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40%.

Double objectif :

- Zones U+AU = 60 % de nouveaux logements sous forme d'habitat groupé,
- Zones AU = 40 % minimum de nouveaux logements sous forme d'habitat groupé.

Que dit le PLU :

⇒ **PADD :**

- **P.7**

« *S'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins* »

⇒ **OAP:**

- **P.7**

« *Organiser la mixité du bâti de manière à ce que chaque opération d'aménagement permette la création, à minima de 40% de logements sous forme d'habitat groupé (logements intermédiaires et/ou individuels groupés, maisons accolées, maisons bi-familles, collectifs...).* »

⇒ **Règlement littéral et graphique :**

Le règlement littéral ne doit pas constituer d'obstacle à la réalisation d'habitat groupé, tant en zone urbaine qu'en zone d'extension.

Pour les zones urbaines :

- Articles 5 et 6 : Reculs des constructions par rapport aux limites :

Ces dispositions favorisent une diversité des constructions.

- Article 8 : Emprise au sol : 60% en UA et 50% en UB
- Article 9 : Hauteur maximale :

Les emprises et les hauteurs maximales correspondent à l'analyse urbaine et ne font pas obstacles aux objectifs du SCoT.

Pour les zones d'extension :

Est principalement analysée la combinaison des articles relatifs aux prospects, hauteurs et emprises des zones AU.

Les règles applicables ne font pas obstacle à la réalisation de logements sous forme d'habitat groupé.

Reculs :

Recul par rapport aux emprises publiques : « Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,50m de la limite d'emprise publique. »

Recul par rapport aux limites parcellaires : **Non réglementé.**

Hauteurs max :

Hauteur 9m au faîte, 7,5m à l'acrotère.

NB : la hauteur a été réduite depuis la dernière réunion PPA.

Emprise :

L'article 8 n'est pas réglementé.

✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

1.4 Diversité des fonctions urbaines :

Que dit le Scot :

Les P.L.U. mettent en œuvre les conditions de la diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements) dans les quartiers résidentiels.

Par ailleurs à l'échelle des quartiers à enjeux (centre, gare,...), ils mettent en œuvre les conditions permettant de concilier la diversité des fonctions urbaines avec l'objectif de mixité sociale, dans le respect de la qualité du bâti.

Que dit le PLU :

⇒ **PADD :**

- **p.11**

« *Soutenir les commerces et les services de proximité existants et renforcer le tissu économique local ;*
Favoriser le développement de commerces et services de proximité dans la partie agglomérée, dans la mesure où ils n'induisent pas une aggravation des problèmes de stationnement et de circulation
Permettre la mixité fonctionnelle entre habitat et activités commerciales, artisanales ou de services, en garantissant leur bonne cohabitation ».

⇒ **Règlement littéral**

Les articles 2 des secteurs de zone UA, UB et IAU autorisent les activités compatibles avec l'habitat.

Ces dispositions assurent la diversité des fonctions urbaine ou ne lui font pas obstacle.

- ✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

1.5 Diversité du type de logements et mixité sociale :

Que dit le Scot :

Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R. 122-5 du Code de l'Urbanisme visent à la réalisation d'un objectif d'environ 1/4 de logements sous forme de logements aidés.

L'article R. 122-5 du Code de l'Urbanisme vise notamment les autorisations de plus de 5 000m² de surface de plancher.

Que dit le PLU :

⇒ **OAP :**

- **P.7**

« **Encourager** la création de 25% de logements aidés lors de chaque phase d'aménagement (en respect des objectifs du SCoT) . »

- ✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Objectif n°3 : Préserver un environnement exceptionnel

3.1 Préserver et mettre en valeur les paysages :



Que dit le Scot :

Les documents d'urbanisme locaux doivent en raison du caractère remarquable des éléments de paysage concernés conserver ou recréer une ceinture de vergers, tout particulièrement à l'interface des zones urbaines et d'extension avec le milieu naturel ;

Que dit le PLU :

⇒ **PADD :**

- **P.7 et 8**

*« S'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie **et en préservant des espaces végétalisés et de jardins** ;*

Mettre en valeur les espaces de jardins et de vergers, en limite de l'espace bâti, mais aussi au sein de celui-ci ;
Mettre en valeur les espaces de jardins et de vergers, en limite de l'espace bâti, mais aussi au sein de celui-ci ;
Préserver les espaces de jardins en fond de parcelles, pour maintenir un cadre de vie de qualité. »

⇒ **OAP :**

- P. 7

« *Préserver les vergers et boisements situés au Nord et au Nord-Ouest du site limitant la visibilité depuis la RD°127 au Nord et présentant une certaine richesse écologique (hors de la zone)* »



Schéma de principe d'organisation du secteur 1AU

✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

⇒ **Règlement littéral et graphique :**

Aucune disposition réglementaire n'est prévue pour les secteurs de zones UA, UB et UX.

Propositions de rédaction :

Proposition 1 : « *Une frange boisée ou arborée doit être plantée en périphérie des zones urbanisées* ».

Proposition 2 : « *Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale, notamment pour les constructions visibles depuis les axes routiers ou celles situées en limite avec une zone naturelle ou agricole* ».

Que dit le Scot :

Les documents d'urbanisme locaux doivent, en outre déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions dans le paysage, notamment aux entrées d'agglomération, y compris les constructions liées à l'agriculture.

Il s'agit d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions, à leurs insertions dans l'environnement, notamment aux entrées d'agglomération, ainsi qu'à leurs impacts visuels depuis les axes routiers.

Que dit le PLU

⇒ **PADD :**

- **P.8**

« *Encourager l'intégration des constructions dans le paysage ;
Préserver les lignes de crête de constructions supplémentaires ;
Limiter les constructions dans les espaces ouverts, pour limiter l'impact paysager ;
Encourager l'intégration des constructions existantes présentant un fort impact paysager ;
Veiller à la qualité des entrées du village, qui est déterminante pour l'image de la commune* »

⇒ **OAP :**

- **P. 6 et 7**

« *La cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant ;*

En limite Nord du site, se rapprochant de la ligne de crête, privilégier les constructions à toitures plates pour limiter l'impact paysager de l'urbanisation ;

Veiller à l'intégration des constructions dans le paysage et dans la faible pente, en limitant les déblais/remblais et les accès trop long aux constructions ;

- ✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Pour les bâtiments agricoles :

«*Article 10 :*

La création de remblai ou de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Les couleurs des matériaux et parements utilisés devront être proches des couleurs naturelles, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage. »

- ✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Que dit le Scot :

Orientation 3.1 : Les documents d'urbanisme locaux doivent, en outre protéger les espaces agricoles et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Orientation 4.2 : Le Scot a pour objectif de soutenir l'activité agricole en préservant les terres agricoles et viticoles.

A cette fin les documents d'urbanisme locaux :

- *protègent les terrains agricoles ;*
- *précisent ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en les assortissant de prescriptions de nature à assurer leur intégration en considération des caractères des milieux concernés.*

Que dit le PLU :

⇒ **PADD :**

- **P.11**

«*Assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
Anticiper les évolutions/ transformations potentielles des structures agricoles. »*

⇒ **Règlement littéral et graphique :**

Le PLU prévoit des secteurs de zones AC nécessaires à l'exploitation agricole et AS pour les serres. Un secteur AB, en noyau central Hamster, permet le développement de l'exploitation existante.

- ✓ **Le PLU est compatible sur ce point**

3.2 Protéger les sites naturels – Préserver ou recréer les continuités entre les espaces naturels :

Que dit le Scot :

Dans les noyaux centraux sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et installations existants (station d'épuration,...) ;
- l'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments) ainsi que la création de serres ;
- l'implantation d'équipements et d'installations d'intérêt général et notamment ceux liés à l'alimentation en énergie électrique, à la ressource en eau potable, au développement des énergies renouvelables, à la rétention d'eau et à la desserte aérienne de l'aéroport de Strasbourg Entzheim ;
- l'aménagement des infrastructures de déplacement doux ;
- le réaménagement et les travaux d'entretien des routes existantes,
- la création d'une infrastructure nouvelle permettant la liaison entre la V.R.P.V. et l'A 352 ;
- la création de nouveaux chemins d'exploitation ou chemins ruraux,
- l'exploitation de carrières, conformément aux dispositions du Schéma départemental des carrières

Que dit le PLU :

⇒ Règlement littéral:

La commune est concernée par le noyau central du « hamster ».

Ces noyaux sont classés en zone A et N et en secteur AB.

Sont notamment autorisés

- En zone A :

« *Les équipements de faible emprise (inférieure ou égale à 5 mètres carrés d'emprise au sol) nécessaires à l'activité agricole* »

Ces dispositions sont incompatibles avec le SCoT. Remarque émise en réunion PPA.

Que dit le Scot :

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre une protection appropriée de l'écosystème. Ils préservent les corridors écologiques de toute construction en imposant un recul :

- *d'environ quinze mètres de part et d'autre des cours d'eau en milieu agricole, naturel et forestier ;*
- *d'une dizaine de mètres environ de part et d'autre des berges des cours d'eau dans les sites d'extension urbaine ;*
- *déterminé à partir de la ligne des constructions existantes à la date de l'approbation du Scot en milieu urbanisé.*

Les documents d'urbanisme locaux imposent un recul d'environ 8 mètres de part et d'autre des cours d'eau non répertoriés comme des corridors écologiques dans les sites d'extension urbaine localisés.

Que dit le PLU :

La commune de Griesheim-près-Molsheim est traversée par le corridor écologique du Rosenmeer.

Il traverse les zones UA, UB, UE, A, et Ac.

⇒ **PADD** :

- **P.9**

« Maintenir les espaces de vergers, les espaces boisés, les haies et les ripisylves du Rosenmeer. »

⇒ **Règlement littéral** :

Le règlement prescrit pour :

⇒ Les zones UA, UB et UE:

**UA et UB : 5 m
UE : 10 m**

⇒ Dans toute la zone A :

15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Objectif n°4 : Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation

Que dit le Scot :

Les documents d'urbanisme locaux déterminent les conditions permettant d'assurer le maintien et le développement dans les centres villes des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités, à l'exception des activités industrielles, pour préserver leur vitalité économique.

Que dit le PLU :

⇒ Règlement littéral

« Les articles 2 des secteurs de zone UA, UB et IAU autorisent les activités compatibles avec l'habitat.

Ces dispositions favorisent le maintien et le développement des activités en centre ville.

✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Objectif n°5 : Développer une mobilité pour tous

5.1 Construire une mobilité respectueuse du cadre de vie des habitants :

Que dit le Scot :

Les P.L.U. précisent le tracé et les caractéristiques des itinéraires cyclables permettant de desservir les équipements scolaires, commerciaux, de services, les gares, les zones d'activité et les zones d'habitat et de les relier entre eux.

Que dit le PLU :

⇒ **PADD :**

- **P.10**

« Développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain. »

⇒ **OAP :**

Pour la zone AU « Créer une liaison douce permettant un lien vers le Schlittweg et les espaces naturels et agricoles situés à l'Est du secteur ».



Le PLU est compatible sur ce point

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

Que dit le Scot :

Les P.L.U. mettent en œuvre les conditions permettant la réalisation d'aires de stationnement en rapport avec l'urbanisation autorisée dans chaque zone

Que dit le PLU :

⇒ **Le PADD :**

- P.10

« Optimiser la gestion du stationnement privatif ;

Intégrer l'enjeu du stationnement aux opérations de construction et d'aménagement et à la réflexion du renouvellement urbain. »

⇒ **OAP : pour la zone AU**

« Aménager les espaces de stationnement groupés, notamment par la plantation d'arbres ;

Le stationnement devra être assuré sur l'espace privé. »

⇒ **Règlement :**

Les articles 12 du PLU garantissent cet objectif.

✓ **Le PLU est compatible sur ce point.**

Examen des surfaces du PLU

● Pour l'habitat et les équipements :

Le DOG du SCoT prévoit des surfaces inscriptibles au PLU à court terme (zones IAU) et à plus long terme (zones II^{AU}).

NB : il s'agit de surfaces inscriptibles et non urbanisables. Pour l'habitat et les équipements, un coefficient de rétention foncière a été appliqué : 1,5. C'est-à-dire que pour effectivement urbaniser 1 ha, il faut que le PLU prévoit plus pour éviter le phénomène de rétention foncière (propriétaires ne souhaitant pas vendre...). Le SCoT dit qu'il faudrait prévoir 1,5 ha.

NB 2 : toutes les extensions inférieures à 10 ares, qui relèvent davantage de calages parcellaires ne sont pas décomptées.

TOUTES LES SURFACES INSCRITES AU PLU HORS DE L'ENVELOPPE URBAINE SONT CONSIDERÉES COMME DES EXTENSIONS ET SONT DONC DEDUITES.

DOG	IAU (2015)	IAU+II ^{AU} (2025)
Habitat	8 ha	11 ha
Equipement	0.75 ha	1.5 ha

Sont à déduire :

2020 :

Surfaces destinées à l'habitat		
UB	2,15 ha	
IAU	2,55 ha	
TOTAL:	4,7ha	

Surfaces destinées aux équipements		
Ue	0,90ha	
TOTAL :	0,90ha	

TOTAL Habitat (U +IAU): 4,7 ha
TOTAL Equipements : 0,90 ha

Résultat (long terme):

Habitat : **Compatible**

Equipements : **Compatible**

- Volet « Justifications » : pour information.

Le Scot a fixé la feuille de route sur la consommation de l'espace dans le volet « Justifications » du rapport de présentation. Il présente :

- les surfaces à court terme et long terme (IAU et IIAU),
- les surfaces inscriptibles pour l'habitat et les équipements confondues,
- les surfaces urbanisables : c'est-à-dire sans application du coefficient de rétention foncière. Les surfaces urbanisables indiquent clairement ce que la commune pourra consommer comme surfaces lors des opérations d'aménagements. Ce tableau constitue la base du suivi.

Habitat + Equipement		
Scot	Urbanisables	Inscriptibles
Horizon 2015 (IAU)	4,5 à 5,5 ha	5,5 à 8 ha
Horizon 2025 (IAU+ IIAU)	7 à 8 ha	8 à 11 ha

● **Pour les activités:**

Le DOG du SCoT prévoit des surfaces inscriptibles au PLU à court terme (zones IAU) et à plus long terme (zones IIAU).

NB : il s'agit de surfaces inscriptibles et non urbanisables. Pour l'habitat et les équipements, un coefficient de rétention foncière a été appliqué : 1,2. C'est-à-dire que pour effectivement urbaniser 1 ha, il faut que le PLU prévoit plus pour éviter le phénomène de rétention foncière (propriétaires ne souhaitant pas vendre...). Le SCoT dit qu'il faudrait prévoir 1,2 ha.

TOUTES LES SURFACES INSCRITES AU PLU HORS DE L'ENVELOPPE URBAINE SONT CONSIDERÉES COMME DES EXTENSIONS ET SONT DONC DEDUITES.

DOG	IAUx (2015)	IAU+IIAU (2025)
Activités	0,75 ha	Environ 1 ha

Sont à déduire :

Surfaces destinées aux activités		
UX	1,6 ha	
TOTAL :	1,6 ha	

Activités : **les surfaces dépassent l'ordre de grandeur fixé par le SCoT, mais la CCPR transférera 0,62ha par délibération. Compatible.**