

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

## NOTE DE PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Etablie en application de l'article L123-6 du code de  
l'environnement, comprenant les informations requises au titre  
de l'article R123-8 dudit code

**PLU arrêté**

Par délibération du  
Conseil Municipal du 28/04/2017

M. Christophe FRIEDRICH, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 14406	Page : 2/23
0	30/08/2017	Notice de présentation de l'enquête publique	OTE - Céline BARUTHIO L.D.			
LD						

## SOMMAIRE

<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Objet de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
<b>3. Les caractéristiques les plus importantes du projet</b>	<b>6</b>
3.1. La délibération de prescription	6
3.2. De la prescription au projet de PLU	7
3.3. La prise en compte des dispositions du code de l'urbanisme	9
3.4. Synthèse des enjeux identifiés sur le territoire	11
3.5. Les principales orientations retenues dans le PADD	13
3.6. La traduction réglementaire du PADD	17
3.7. Les intitulés de zone et les surfaces qui s'y rattachent	19
3.8. Les indicateurs de suivi définis dans le projet de PLU	20
<b>4. Enquête publique</b>	<b>21</b>
4.1. Textes régissant l'enquête publique	21
4.2. Procédure au sein de laquelle s'inscrit l'enquête publique	21
4.3. Décision adoptée à l'issue de l'enquête publique	23

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

### **Commune de Griesheim-près-Molsheim**



Mairie de Griesheim-près-Molsheim  
Place du tilleul



03 88 38 14 44



03 88 38 70 52



Dominique.faulumel@griesheim.fr

représentée par Monsieur Christophe FRIEDRICH, Maire

## **2. Objet de l'enquête publique**

---

La commune de Griesheim-près-Molsheim, par délibération du 29 septembre 2014, a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2017.

La présente enquête publique a donc pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Griesheim-près-Molsheim.

Elle répond aux dispositions du code de l'environnement inscrites aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants en vigueur au 30 août 2017.

Par décision de l'autorité environnementale du 31 décembre 2015, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Griesheim-près-Molsheim n'a pas été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale.

### 3. Les caractéristiques les plus importantes du projet

#### 3.1. LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

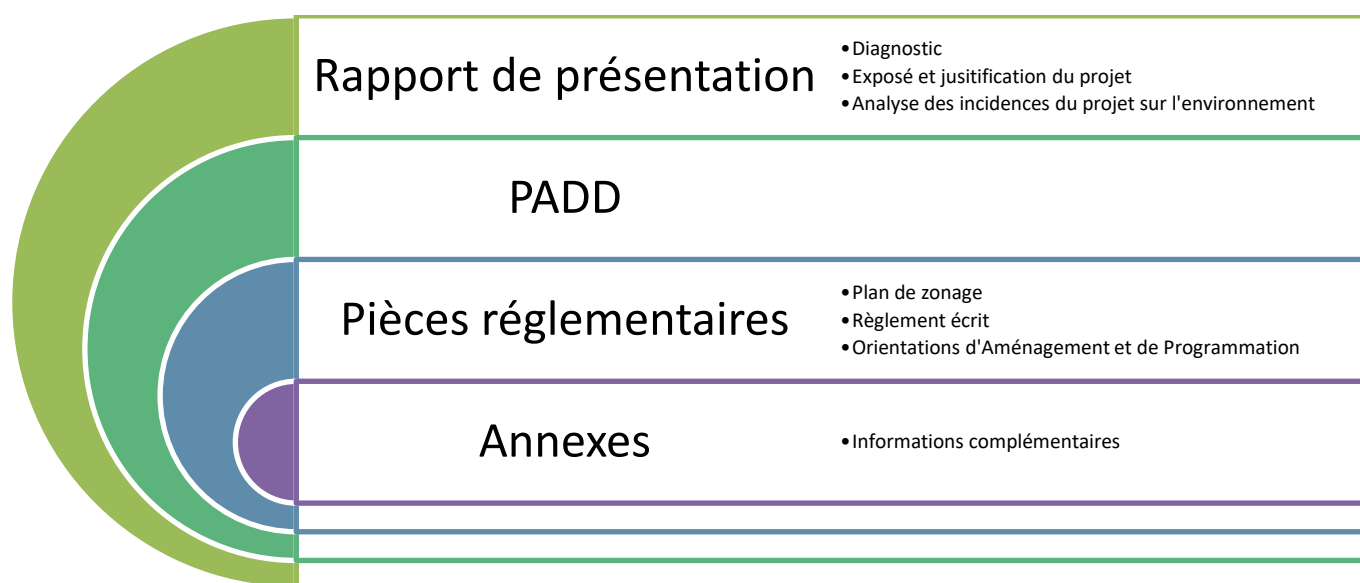
La commune de Griesheim-près-Molsheim disposait d'un Plan d'Occupation des Sols applicables jusqu'au 17 mars 2017.

Ce document d'urbanisme étant devenu caduc, le Règlement National d'Urbanisme s'applique jusqu'à l'approbation du présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Maîtriser la consommation d'espace, l'évolution démographique de la commune ;
- Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie existants (historique, écoles, activités sportives, activités économiques, équipements publics) pour permettre l'évolution et l'adaptation de l'offre aux besoins futurs ;
- Préciser les caractéristiques des voies de circulation à créer ou modifier, en favorisant les itinéraires sécurisés (cyclables ou piétons), en renforçant les règles de sécurité (règle de stationnements, sorties sur les voies publiques, aménagements des entrées) ;
- Confirmer, modifier ou créer des réserves de terrains en fonction des projets d'intérêts général ;
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements collectifs futurs ;
- Promouvoir le développement du tourisme et des loisirs.

Aussi, le projet de Plan Local d'Urbanisme répond à l'ensemble de ces objectifs et est composé de 4 parties :

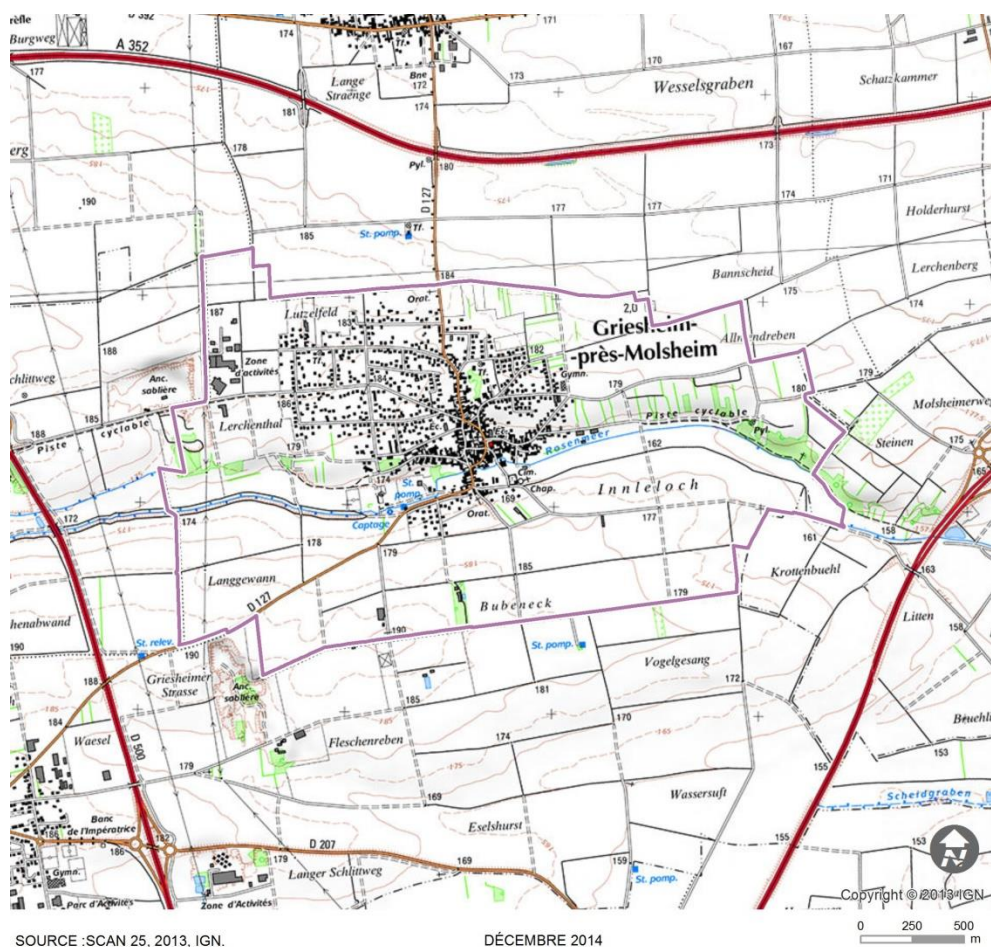


## 3.2. DE LA PRESCRIPTION AU PROJET DE PLU

### 3.2.1. Présentation générale de la commune

#### a) SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Griesheim-près-Molsheim se situe au sein des espaces agricoles et périurbains de la plaine d'Alsace. Elle se place en préfiguration du Piémont des Vosges.



*Situation locale de Griesheim-près-Molsheim sur fond IGN.*

#### b) SUPERFICIE COMMUNALE

La commune de Griesheim-près-Molsheim présente une superficie de 467 hectares environ sous la forme d'un ban plutôt rectangulaire entre Rosheim, Innenheim, Altorf et Bischofsheim.



c) CHIFFRES CLES

- 2077 habitants (population légale 2011) ;
- 831 logements (données INSEE 2011) ;
- 1 403 actifs (données INSEE 2011) ;
- 290 emplois (données INSEE 2011).

d) COMMUNES LIMITROPHERES

Les communes voisines de Griesheim-près-Molsheim sont :

- Dorlisheim, Altorf, Duttlenheim au Nord
- Innenheim à l'Est
- Bischoffsheim au Sud
- Rosheim à l'Ouest



SOURCE : BD ORTHO, 2012 ; O.S.M.

DÉCEMBRE 2014

Esri France 2013 - IGN 2013



0 250 500 m

*Localisation des limites communales limitrophes sur photographie aérienne*



### 3.3. LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme	Traduction dans les orientations du PADD
<p>Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ d'aménagement</li>   <li>■ d'équipement</li>   <li>■ d'urbanisme</li>                 <li>■ de paysage</li>                     <li>■ de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</li>                     <li>■ de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</li> </ul>	<p><b>Orientation A.1.</b> Maitriser le renouvellement urbain et la densification  <b>Orientation A.2.</b> Maintenir la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune  <b>Orientation B.4.</b> Limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes  <b>Orientation C.3.</b> Développer l'activité économique de la commune  <b>Orientation C.5.</b> Maintenir et valoriser l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs</p> <p><b>Orientation A.1.</b> Maitriser le renouvellement urbain et la densification  <b>Orientation A.2.</b> Maintenir la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune  <b>Orientation A.3.</b> Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant  <b>Orientation A.4.</b> Limiter l'étalement urbain et le mitage territorial  <b>Orientation B.4.</b> Limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes  <b>Orientation B.5.</b> Favoriser le développement durable du territoire  <b>Orientation C.2.</b> Prendre en compte les besoins en stationnement sur la parcelle</p> <p><b>Orientation A.2.</b> Maintenir la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune  <b>Orientation A.3.</b> Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant  <b>Orientation B.1.</b> Préserver et valoriser les espaces naturels  <b>Orientation B.2.</b> Préserver et valoriser le paysage  <b>Orientation A.4.</b> Limiter l'étalement urbain et le mitage territorial  <b>Orientation B.1.</b> Préserver et valoriser les espaces naturels  <b>Orientation C.4.</b> Préserver les milieux agricoles, pérenniser l'activité agricole et valoriser les ressources de la commune  <b>Orientation B.1.</b> Préserver et valoriser les espaces naturels  <b>Orientation B.3.</b> Préserver voire développer la biodiversité</p>
<p>Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ l'habitat</li> </ul>	<p><b>Orientation A.1.</b> Maitriser le renouvellement urbain et la densification  <b>Orientation C.6.</b> Renforcer la diversité de l'offre de logements</p>

**LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET**

Dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme	Traduction dans les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>■ les transports et les déplacements</li><li>■ les réseaux d'énergie</li><li>■ le développement des communications numériques</li><li>■ l'équipement commercial</li><li>■ le développement économique</li><li>■ les loisirs</li></ul>	<p><b>Orientation C.1.</b> Améliorer les déplacements et la lisibilité du réseau</p> <p><b>Orientation C.2.</b> Prendre en compte les besoins en stationnement sur la parcelle</p> <p><b>Orientation B.5.</b> Favoriser le développement durable du territoire</p> <p><b>Orientation C.7.</b> Développer les communications numériques</p> <p><b>Orientation C.3.</b> Développer l'activité économique de la commune</p> <p><b>Orientation C.3.</b> Développer l'activité économique de la commune</p> <p><b>Orientation C.5.</b> Maintenir et valoriser l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs</p>
<p>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p>	<p><b>Orientation B.4.</b> Limiter l'étalement urbain et le mitage territorial</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Limiter les extensions en-dehors de l'enveloppe urbaine identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges à moins de 3 hectares.</li></ul>

### 3.4. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE

Enseignements issus du diagnostic	Enjeux identifiés
<b>DEVELOPPEMENT DU VILLAGE</b>	
<b>Démographie-Logements</b>	
Une forte accélération de la croissance démographique depuis 1968.	Fixer un objectif démographique adapté aux capacités d'accueil de la commune et en lien avec les orientations du SCOT
Population jeune = attractivité démographique et renouvellement de la population assurée.	Favoriser la mixité des habitations, en développant notamment l'offre de logements de petites tailles et en location, pour répondre aux besoins des populations.
<b>Habitat</b>	
Une taille des ménages importante (familles avec enfants).	Maintenir la présence de logements de taille importante pour les ménages qui en ont besoin. Anticiper le desserrement des ménages.
Moins d'1% de logements aidés en 2011. Prédominance de la maison individuelle de grande taille en propriété.	Créer des logements accessibles à un plus large public : accès de plain-pied, logements de tailles variées, logements locatifs, logements aidés.
<b>Morphologie urbaine</b>	
Les constructions du centre ancien, notamment les corps de fermes, revêtent un caractère particulier (volume, implantation ...).	Préserver le patrimoine bâti et le mettre en valeur Conserver la morphologie traditionnelle du centre ancien.
L'homogénéité et la cohésion du tissu urbain du centre tend à se perdre.	Retrouver et conserver l'identité et le caractère du village.
L'évolution des bâtiments existants peut permettre la création d'activités.	Maintenir et favoriser la mixité des fonctions et la diversité des activités économiques, lorsque celles-ci sont compatibles avec le caractère de l'habitation et n'engendrent pas de dysfonctionnement urbain.
<b>Renouvellement urbain</b>	
De nombreuses dépendances dans le centre ancien restent inoccupées.	Encourager l'utilisation du bâti existant et la réhabilitation des nombreuses dépendances, pour densifier le tissu existant, tout en maintenant le fonctionnement urbain
L'urbanisation s'est développée de part et d'autre du centre-ancien.	Rester dans la continuité de l'urbanisation actuelle en favorisant la notion de centralité du village et maintenir la compacité urbaine.
Des extensions urbaines peu denses et de nombreuses dents creuses	Encourager et favoriser la densification du tissu pavillonnaire, et l'urbanisation des dents creuses, plutôt que l'étalement urbain
La densification du tissu existant pose la question de la capacité des réseaux et du stationnement	Adapter le réseau pour permettre la densification et recherche de solutions alternatives : places de stationnement sur les parcelles privées non attenantes aux parcelles de projet, stockage des eaux de pluies etc.
<b>Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>	

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

## Notice de présentation de l'enquête publique

### LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

Le ban communal est compact et déjà en grande partie urbanisé	Limitier la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers par la délimitation des zones d'extensions correspondant aux besoins. Opérer en priorité un comblement des dents creuses. Conservier une enveloppe urbaine du village lisible Respecter les objectifs et l'enveloppe urbaine du SCOT Respecter l'engagement envers la préservation du Grand Hamster
<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	
Les places de stationnement sont peu nombreuses sur l'espace public	L'habitat devra prendre en compte les besoins en stationnement sur la parcelle
Un certain nombre d'impasses et d'accès privés complexifient la lisibilité du réseau viaire	Mettre en place des bouclages ou développer les cheminements doux pour pallier aux impasses et faciliter les déplacements à l'intérieur du tissu urbain.
<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	
Un certain nombre d'équipements et services de proximité	Répondre aux besoins des habitants, en conservant les services de proximité, l'artisanat et les autres activités afin d'assurer le maintien et la création d'emplois et le développement local de la commune.
Une activité économique locale et un emploi local relativement dynamiques	Conservier l'activité économique sur la commune. Autoriser l'extension des entreprises existantes afin de permettre leur évolution Permettre l'installation de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activités.
Une activité agricole en forte diminution depuis les années 1980.	Favoriser l'activité agricole et les activités complémentaires qui s'y rapportent. Préserver les milieux agricoles, pérenniser l'activité agricole et valoriser les ressources de la commune. Permettre l'évolution des exploitations existantes et l'installation de nouveaux exploitants sur le territoire
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES</b>	
La commune dispose de nombreux équipements publics.	Optimiser l'utilisation de l'existant. Adopter l'offre aux besoins des habitants. Faciliter la réalisation de la nouvelle salle communale et améliorer son accessibilité. Prévoir la réaffectation du site de la salle actuelle (hall de basket). Permettre l'implantation d'équipements pour les personnes âgées.
<b>ENVIRONNEMENT</b>	
<b>Espaces naturels</b>	
Les espaces de jardins, vergers et l'encaissement du Rosenmeer jouent un rôle important dans la qualité paysagère du village.	Mettre en valeur les espaces de vergers et jardins ainsi que les berges de cours d'eau. Préserver les îlots de jardins en zone urbaine afin de maintenir des espaces de respiration et un cadre de vie agréable pour les habitants. Encourager la création d'une continuité de circulation douce le long du Rosenmeer.
L'eau et la sablière jouent un rôle important dans la structuration du paysage et le fonctionnement écologique.	Permettre et faciliter les continuités vertes et bleues sur le territoire communal et en particulier en zone urbaine.
Le secteur Est du territoire, de par sa diversité, joue un rôle écologique particulier	Préserver de l'urbanisation et mettre en valeur ce secteur.
Présence d'un périmètre de protection stricte Hamster.	Respecter les dispositions de l'accord sur la préservation de l'espèce.
<b>Qualité des paysages</b>	
Le relief et l'occupation des sols jouent un rôle important dans la qualité du paysage.	Préserver les lignes de crête de constructions supplémentaires. Veiller à l'intégration des constructions dans la pente.

### 3.5. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD

#### Maitriser le renouvellement urbain et la densification

L'objectif de création de 200 logements à l'horizon 2030 a été fixé en cohérence avec

- les estimations de la population à l'horizon 2030,
- et le potentiel de création de logements, aussi bien en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.

Environ 150 logements sont constructibles en renouvellement urbain. La collectivité souhaitant limiter l'étalement urbain, une seule zone d'extension a été délimitée. Cette zone représente 2,6 hectares environ, soit un potentiel de création de 60 à 70 logements.

La commune de Griesheim-près-Molsheim est classée comme village dans l'armature urbaine du SCOT du Piémont des Vosges. En tant que telle, elle doit participer à l'accueil de population, mais n'a pas vocation particulière à attirer un nombre très important de nouveaux habitants.

L'objectif de création de 200 logements permet donc de répondre aux besoins identifiés en respect du caractère de village de la commune et en cohérence avec les capacités de construction.

Au vu du fort potentiel de renouvellement urbain, les élus souhaitent maitriser la densification du tissu existant afin de limiter une surdensification qui pourrait nuire à la qualité de vie des habitants mais aussi au maintien du patrimoine et au caractère du village, et qui engendrerait des nuisances et des disfonctionnements notamment liés aux réseaux et du stationnement sur l'espace public.

La collectivité souhaite également que la densification du tissu existant, notamment dans les secteurs de bâti diffus isolé sur parcelle, se fasse de manière cohérente et organisée, et non plus en drapeau comme cela a fortement été le cas.

Enfin, une nouvelle salle socio-culturelle et sportive est en cours de construction. La collectivité souhaite valoriser et réutiliser le site de l'actuel hall de basket, lorsque celui-ci ne sera plus utilisé.

#### Maintenir la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune

La commune compte de nombreuses dépendances agricoles ayant perdu leur vocation première. Elles représentent un important potentiel de renouvellement urbain pour la création de logement. Ces bâtiments anciens et les formes urbaines qu'ils créent représentent une certaine valeur patrimoniale pour le territoire, et participe à son caractère rural. Leur réhabilitation et leur mise en valeur permet de préserver le patrimoine architectural et urbain du territoire.

### Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant

Afin de préserver le caractère rural de la commune et sa qualité urbaine, les nouvelles constructions doivent s'insérer au mieux dans le tissu existant, dans le relief et dans le paysage. La densification doit se faire de manière qualitative, afin de créer un paysage urbain cohérent.

### Limiter l'étalement urbain et le mitage territorial

Au vu des différentes contraintes à l'urbanisation que connaît le territoire de Griesheim-près-Molsheim la collectivité manifeste une forte volonté de limiter les extensions urbaines. Forte de son important potentiel de densification et de renouvellement urbain, elle vise un développement de l'essentiel des constructions neuves au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers des formes urbaines plus compactes et plus économes.

### Préserver et valoriser les espaces naturels

La commune souhaite préserver et mettre en valeur le secteur Est de la commune, ainsi que les ripisylves du Rosenmeer et les vergers et jardins en limite du tissu bâti, afin de valoriser le paysage et de préserver la biodiversité en place, voire de la renforcer.

### Préserver et valoriser le paysage

Le paysage de Griesheim-près-Molsheim est en grande partie ouvert et agricole. Afin de préserver et de valoriser le paysage, la commune souhaite limiter les constructions dans les espaces ouverts fortement visibles ainsi que sur les lignes de crête, car celles-ci impactent de manière trop importante la qualité du paysage agricole et naturel. Pour ces mêmes raisons les constructions existantes et fortement visibles doivent être mieux intégrées dans le paysage par des aménagements paysagers en limitant leur visibilité.

De manière plus générale, l'intégration des constructions dans le paysage agricole et naturel, mais également dans le paysage urbain sont un enjeu important afin de ne pas compromettre la qualité paysagère et le cadre de vie de la commune.

Le Rosenmeer est un atout pour le cadre de vie de Griesheim-près-Molsheim, toutefois, celui-ci est peu valorisé, notamment au cœur de la zone urbaine. La commune souhaite valoriser le Rosenmeer et en faire un élément structurant de la vie griesheimoise, notamment en aménageant ses berges et ses abords en milieu urbain ainsi qu'en créant des cheminements doux le long du cours d'eau.

La préservation des jardins et vergers en fond de parcelles permet de limiter l'impact paysager et la visibilité des premières constructions, depuis l'extérieur du village. Ces milieux sont également des espaces de transition entre la zone bâtie et les milieux agricoles. Ils peuvent présenter une forte richesse écologique et paysagère à préserver.

Enfin les entrées de village représentent un enjeu important pour l'image du territoire. La commune souhaite valoriser les entrées dans le village, afin de valoriser l'image de la commune.



### Préserver voire développer la biodiversité

La diversité des espaces naturels (vergers, jardins, espaces boisés, haies, ripisylves, prairies...) représentent une forte richesse écologique à préserver voire à développer. Cela passe notamment par la préservation des ripisylves et des abords du Rosenmeer et le développement de sa continuité au cœur du tissu bâti. La commune s'engage à respecter les dispositions liées à la protection et à la sauvegarde du Grand Hamster, en particulier le noyau central de préservation du grand hamster identifié au SCOT.

### Limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes

La zone inondable est une contrainte forte à l'urbanisation. Limiter l'imperméabilisation des sols et les constructions en zone inondable permet de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque, et de ne pas aggraver ce dernier. Le maintien de surfaces en herbes et l'adaptation des cultures en zone inondable permettent de limiter le risque d'inondation, bien que le Plan Local d'Urbanisme n'ait pas vocation à régler l'occupation végétale du sol.

### Favoriser le développement durable du territoire

La commune souhaite s'inscrire dans un développement durable se traduit par une meilleure maîtrise de la consommation d'énergie et d'espace. L'objectif d'efficacité énergétique par le développement possible de constructions sobres et innovantes, en respect des principes bioclimatiques, par des équipements publics efficaces énergétiquement, et par des dispositifs permettant l'exploitation d'énergies renouvelables.

### Améliorer les déplacements et la lisibilité du réseau

Dans le but de faciliter les déplacements au cœur du village, la commune souhaite compléter le réseau viaire par un maillage de cheminements doux afin de pallier le grand nombre d'impasses qui complexifient les déplacements et la lisibilité du territoire.

### Prendre en compte les besoins en stationnement sur la parcelle

La commune connaît un phénomène de stationnement sur l'espace public. La densification du tissu existant pourrait aggraver ce phénomène en multipliant le nombre de véhicules par logement. Afin de prévenir des problèmes liés au stationnement sur l'espace public, les besoins en stationnement doivent être pris en charge sur chaque parcelle. Cela peut passer par une mutualisation du stationnement ou un regroupement des places dans la cadre d'une opération d'aménagement.

### Développer l'activité économique de la commune

Le développement des activités permet de renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune. La diversité des activités de proximité et la mixité fonctionnelle des espaces bâtis permettront d'améliorer le cadre de vie des habitants et également de limiter les déplacements automobiles vers l'extérieur du village. Ils permettent également de créer une dynamique et une vie locale plus importante, ainsi que de fournir de nouveaux emplois.

### LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

---

Il est essentiel de permettre aux entreprises existantes de se développer et d'évoluer afin de garantir leur pérennité sur le territoire et de créer des emplois. Cela concerne aussi bien les entreprises implantées au cœur du tissu urbain, que celles situées dans la zone d'activités.

#### Préserver les milieux agricoles, pérenniser l'activité agricole et valoriser les ressources de la commune

La préservation des espaces agricoles et la pérennisation des activités agricoles sont des enjeux importants au niveau national. Pour cela, il faut permettre aux exploitants agricoles de développer et diversifier leurs activités.

La préservation des espaces induit la limitation de sa consommation pour l'urbanisation. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'un développement principalement tourné vers le renouvellement urbain plutôt qu'en extension du tissu urbain.

#### Maintenir et valoriser l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs

Le développement des activités culturelles, sportives et de loisirs permet de renforcer la vie locale. Pour cela, la construction d'une nouvelle salle socio-culturelle et sportive est en cours. Celle-ci vise à renforcer l'offre d'activités sur le territoire, participant à la qualité de vie des habitants. Ce projet permettra également, à posteriori, de valoriser le site de l'ancien hall de basket.

#### Renforcer la diversité de l'offre de logements

L'offre de logements est majoritairement composée de maisons individuelles de grande taille dont les occupants sont propriétaires. De plus, on constate un progressif vieillissement de la population sur le territoire, ainsi qu'une diminution de la taille des ménages.

Afin de répondre à l'évolution des besoins des ménages, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements. Le développement de logements individuels denses ou de petits collectifs permettra aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire en leur proposant des logements de tailles adaptées à leurs besoins et à des prix qui leur sont accessibles (développement de l'offre locative et des logements aidés, développement des plus petites surfaces). La création de logements de plain-pied permettra aux personnes âgées d'avoir accès à un logement adapté à leur perte d'autonomie et de rester à domicile et sur le territoire communal.

La diversification de l'offre de logements (plus petites surfaces, logements locatifs, logements aidés...) doit ainsi répondre au parcours résidentiel des habitants sur le territoire.

Le développement de l'offre de logements doit se faire en cohérence avec le tissu existant. Il s'engage, en outre, par la réhabilitation du bâti existant, en respect de son caractère patrimonial et des formes urbaines existantes. Il ne doit pas induire de nuisances et de dysfonctionnements au sein du tissu existant.

#### Développer les communications numériques

Le numérique étant de plus en plus important dans la vie des particuliers et des entreprises, le développement des communications numériques représente un enjeu pour le territoire, afin de garantir le confort des ménages et la performance des entreprises.

### 3.6. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Afin d'atteindre l'objectif de création de 200 logements à l'horizon 2030, une zone de 2,6 ha environ a été classée en zone AU permettant la création d'une soixantaine de logements.

Afin de prendre en compte les spécificités des différentes formes urbaines deux zones urbaines ont été identifiées. La zone UA correspond au centre ancien et la zone UB aux extensions plus récentes accueillant essentiellement des maisons individuelles isolées sur leur parcelle. Les règles sont différenciées en fonction des zones, afin de prendre au mieux en compte les spécificités de chacune et de préserver les formes urbaines.

Le règlement prévoit des règles suffisamment souples afin de permettre la création d'environ 140 logements au sein du tissu bâti, mais également suffisamment restrictives afin d'éviter une surdensification du tissu existant. Cette surdensification provoquerait des difficultés techniques (capacités en réseaux) et financières pour la commune de même que des questions d'accueil dans les équipements existants.

Le règlement (hauteur, implantation...) veille à la bonne intégration paysagère de constructions nouvelles et des extensions dans le tissu existant.

La limitation des possibilités d'extension favorise le renouvellement urbain.

La majeure partie des terrains agricoles sont classés en zone A, où la constructibilité est très limitée.

Les zones N correspondent aux éléments naturels de la commune non exploités : vergers et jardins, espaces boisés, ripisylves et abords du Rosenmeer, jardin botanique, plaine sportive. Le secteur Est de la commune ainsi que les vergers et jardins situés au Nord du tissu bâti font l'objet d'un classement en zone N afin de les préserver pour leur qualité écologique et paysagère. En zone N la constructibilité est très limitée. Trois secteurs au titre des STECAL ont été définis sur le plan de zonage, un secteur NJ, NX et NG pour les secteurs particuliers nécessaires, notamment pour les secteurs de jardins situés en zone inondable, la sablière et le site de stockage de matériaux inertes.

Seule une zone à urbaniser (AU) de 2,6 ha environ a été définie. Les extensions urbaines limitées visent à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela permet également de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'habitat potentiel du Grand Hamster.

Les constructions dont la hauteur dépasse les lignes de crête sont interdites afin de ne pas impacter le paysage. Aussi des dispositions sont prises quant à l'aspect et l'aménagement des abords des bâtiments agricoles en vue d'une meilleure intégration paysagère.

Le classement en zone N permet la préservation du Rosenmeer et de ses ripisylves. En milieu urbain, le cours d'eau et ses abords sont classés en zone NJ, afin de permettre la préservation et la mise en valeur du cours d'eau tout en permettant l'aménagement et la construction d'extension et d'annexe à l'habitation de taille limitée.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont admis dans l'ensemble des zones à l'exception des zones N afin de préserver leur caractère naturel. En zone A ces dispositifs doivent être implantés sur les sites d'exploitation afin de ne pas consommer de terres agricoles pour la production d'énergie. Dans le même

#### LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

---

esprit, en zone UJ, ces dispositifs ne peuvent être implantés que sur les constructions, afin de ne pas consommer d'espaces verts.

Les eaux pluviales quant à elles devront être gérées en respect de la réglementation en vigueur sur le territoire.

Le règlement prévoit que les besoins en stationnement soient pris en charge hors du domaine public. Les exigences sont définies en fonction des surfaces de plancher créées et différenciées en fonction des usages des constructions.

Une zone UX a été définie, correspondant à la zone d'activités. Y sont autorisées les constructions à usage d'activité et les constructions nécessaires et installations nécessaires à cette activité.

En zone UA et UB sont autorisées les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Le secteur d'extension urbaine est limité à 2,6 ha environ, afin de limiter la consommation d'espace agricole. Les espaces à dominante agricole sont classés en zone A, où la constructibilité est très limitée.

Des zones AC, AB et AS sont définies à proximité des exploitations agricoles afin de permettre leur évolution et leur développement, en fonction des différents projets de chaque exploitant. Y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole avec des spécificités.

Une zone UE a été définie au Sud-Ouest du village. Elle accueille la nouvelle salle socio-culturelle et sportive de la commune. Le site du hall de basket a été classé en zone UB afin de laisser une certaine souplesse au projet à venir sur ce site.

L'orientation d'aménagement et de programmation impose une diversité des formes de logements, ainsi qu'un pourcentage de logements aidés afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine.

Le règlement prévoit que dans les nouvelles opérations, des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...) soient prévus afin de favoriser, notamment, le réseau fibre optique.

### 3.7. LES INTITULES DE ZONE ET LES SURFACES QUI S'Y RATTACHENT

Code de la zone	Désignation de la zone	Surface de la zone (en ha)
<b>UA</b>	Zone urbaine de bâti existant dans le centre ancien	18,50
<b>UB</b>	Zone urbaine de bâti existant suite au développement urbain, principalement pavillonnaire et en opération groupée	74,44
<b>UE</b>	Zone urbaine de bâti à vocation d'équipements publics ou d'intérêt public	2,67
<b>UJ</b>	Arrières de parcelles à dominante naturelle en zone urbaine	2,04
<b>UX</b>	Zone urbaine à vocation d'activités	10,04
<b>Total de zone U</b>		<b>107,69</b>
<b>1AU</b>	Zone d'extension urbaine à court ou moyen terme au droit de laquelle les réseaux sont suffisants	2,66
<b>Total de zone AU</b>		<b>2,66</b>
<b>A</b>	Zone agricole inconstructible	290,21
<b>AB</b>	Zone agricole de bâti existant et intégré au noyau de préservation du grand hamster identifié au SCOT	1,29
<b>AC</b>	Zone agricole constructible	2,38
<b>AS</b>	Zone agricole constructible pour les serres	0,15
<b>Total de zone A</b>		<b>293,03</b>
<b>N</b>	Zone naturelle ou forestière inconstructible	51,73
<b>NJ</b>	Zone naturelle à vocation de jardins permettant les petites constructions destinées à l'agriculture familiale en partie, située essentiellement en zone inondable du Rosenmeer Secteur identifié au titre des STECAL	2,79
<b>NG</b>	Zone naturelle accueillant les au sein de laquelle l'exploitation des ressources est possible Secteur identifié au titre des STECAL	5,52
<b>NX</b>	Zone naturelle à vocation de stockage de matériaux inertes Secteur identifié au titre des STECAL	3,20
<b>Total de zone N</b>		<b>63,24</b>
<b>Total Ban communal</b>		<b>466,62</b>

### **3.8. LES INDICATEURS DE SUIVI DEFINIS DANS LE PROJET DE PLU**

Conformément aux dispositions de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation.

La mise en place d'indicateurs de suivi du PLU, présentée ci-dessous, doit permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement et d'identifier, le cas échéant, les impacts négatifs imprévus, puis envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Il s'agit notamment de pouvoir évaluer :

- **Gestion de l'espace :**
  - Nombre de permis de construire délivrés et superficie des parcelles concernées en fonction des zones (U ou AU)
  - Répartition des logements produits entre individuels, intermédiaires et collectifs ;
  - Evolution des superficies urbanisées à partir des données régionales produites ;
  - Evolution des effectifs et des signes de présence (terriers) du Grand Hamster ;
- **Gestion des ressources naturelles :**
  - Evolution de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines (données AERM) ;
  - Suivi des installations d'assainissement autonome (rapport annuel du SDEA) ;
- **Energie et pollutions atmosphériques :**
  - Nombre de déclaration préalable pour l'implantation de panneaux solaires et superficie concernée ;
  - Nombre de déclaration préalable pour des travaux de rénovation énergétique ;
  - Nombre d'usagers des transports en commun (données Région et Observatoire de déplacements) ;
- **Risques et nuisances :**
  - Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles ;
  - Nombre d'habitations touchées en cas de catastrophes naturelles ;



## 4. Enquête publique

---

### 4.1. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Selon les dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme pour le PLU, l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

### 4.2. PROCEDURE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE PUBLIQUE

Le schéma correspondant est présenté en page suivante :



**Prescription du PLU**  
- objectifs  
- modalités de concertation

**Etudes**  
(diagnostic, projet, règles)



**Association**  
(Personnes Publiques Associées)



**Concertation**  
(population)



**Collaboration**  
(CC des Portes de Rosheim)



**Débat sur le PADD**



**Arrêt du PLU**  
Bilan de la concertation

**Consultation**

<b>Personnes Publiques Associées</b>	<b>Enquête publique</b>
--------------------------------------	-------------------------



**Approbation du PLU**

### **4.3. DECISION ADOPTEE A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'issue de l'enquête publique et conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.