



## II. DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

DOSSIER ARRÊTÉ  
LE 3 JUILLET 2024





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>A. CADRE REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>6</b>
<b>B. MODE D'EMPLOI DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DOO ET DU DAACL</b> .....	<b>9</b>
<b>AXE I -TRANSVERSAL : ORGANISATION DE L'ESPACE ET PRINCIPES D'EQUILIBRE</b> .....	<b>10</b>
<b>A. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE</b> .....	<b>10</b>
<b>1. L'armature urbaine, colonne vertébrale de l'organisation du territoire et du déploiement des politiques publiques</b> .....	<b>10</b>
1.1. L'armature urbaine, colonne vertébrale de l'organisation territoriale.....	11
1.2. Des vocations différentes selon les niveaux de l'armature.....	13
<b>2. Rechercher la sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols</b> .....	<b>16</b>
2.1. Les objectifs de sobriété foncière.....	16
<b>B. LES GRANDS PRINCIPES D'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION</b> .....	<b>19</b>
<b>1. Maîtriser et accompagner le développement urbain</b> .....	<b>19</b>
1.1. Restructurer, remobiliser et revitaliser les espaces déjà urbanisés.....	19
1.2. Optimiser les espaces consommés par l'activité économique.....	20
1.3. Organiser les extensions en cohérence avec l'existant.....	21
1.4. Privilégier les usages économes de l'espace.....	21
1.5. Maîtriser l'imperméabilisation des sols.....	22
1.6. Revitaliser les cœurs de ville et de village.....	24
1.7. Articuler l'urbanisme et les transports collectifs.....	24
1.8. Structurer les réseaux viaires en lien avec l'urbanisation.....	26
<b>2. Protéger et préserver des espaces et sites naturels, forestiers et agricoles</b> .....	<b>28</b>
2.1. Protéger les espaces nécessaires au maintien de biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.....	28
<b>AXE II -ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b> .....	<b>33</b>
<b>A. MAINTENIR ET RENFORCER DES SECTEURS PHARES DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b> .....	<b>33</b>
1. Conforter l'Alsace du Nord comme terre industrielle.....	33
2. Développer la géothermie et les énergies nouvelles.....	34
3. Structurer la ressource touristique.....	35
4. Consolider la ressource thermique.....	36
5. Renforcer les activités tertiaires.....	37
6. Encourager le déploiement des nouvelles technologies liées au numérique.....	37
7. Encourager et faciliter le développement artisanal du territoire.....	38
<b>B. ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE VERTUEUX EN OPTIMISANT LA CONSOMMATION FONCIERE</b> .....	<b>38</b>
1. Développer les activités économiques en cohérence avec l'armature urbaine.....	38
2. Organiser le développement des zones d'activités.....	39
2.1. Principes généraux.....	39
2.2. Continuité urbaine.....	40
<b>C. STRUCTURER L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX</b> .....	<b>40</b>
1. Champs d'application du commerce.....	41
2. Définition de l'armature commerciale du territoire de l'Alsace du Nord.....	41
3. Les localisations préférentielles.....	43
3.1. Les centralités commerciales.....	44
3.2. Les secteurs d'implantation périphérique.....	45
3.3. Hors localisations préférentielles.....	60

4.	Orientations .....	60
4.1.	Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature urbaine territoriale .....	60
4.2.	Orientations au sein des centralités urbaines commerciales.....	60
4.3.	Orientations concernant les secteurs d'implantation périphérique (SIP).....	61
4.4.	Accompagner l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommation et de vente.....	61
5.	Partie valant Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) .....	63
5.1.	Conditions spécifiques relatives aux secteurs à enjeux .....	63
5.2.	Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux .....	64
5.3.	Les localisations des équipements de logistique commerciale .....	69
5.4.	Conditions spécifiques relatives à la localisation des équipements de logistique commerciale ..	71
5.5.	Conditions générales d'implantation des équipements de logistique commerciale .....	72
D.	PRESERVER LES ACTIVITES ET LES ESPACES AGRICOLES .....	76
1.	Conditions d'équilibre .....	77
<b>AXE III - . ORGANISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION.....</b>		<b>79</b>
A.	ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....	79
1.	Accroître l'offre de logements .....	79
2.	Lutter contre la vacance des logements.....	81
3.	Réhabiliter le parc de logements existant public ou privé .....	82
4.	Diversifier l'offre de logements .....	83
4.1.	Renforcer l'offre locative.....	83
4.2.	Développer l'offre de logements aidés à loyer encadré.....	83
4.3.	Répondre aux besoins spécifiques.....	85
B.	ORGANISER LES MOBILITES .....	87
1.	Améliorer l'offre de transports collectifs performants .....	87
2.	Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile/travail et pour les déplacements de courte distance .....	87
3.	Développer d'autres alternatives à l'autosolisme, en articulation des différents modes de transports.....	88
3.1.	Développer les pratiques de covoiturage et/ou d'autopartage .....	88
3.2.	Développer des pôles d'échanges multimodaux ou de plateformes multimodales.....	89
4.	Accompagner les grands projets liés aux mobilités .....	89
4.1.	Les grands projets liés au réseau ferré et aux transports collectifs .....	89
4.2.	Les grands projets liés aux réseaux routiers .....	91
C.	VEILLER A UNE COUVERTURE EQUILIBREE DE L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	94
1.	les équipements publics culturels.....	94
2.	les équipements de santé.....	94
3.	Les équipements d'accueil des jeunes entreprises.....	94
4.	D'autres projets .....	94
D.	DENSIFIER LES SECTEURS STRATEGIQUES RESIDENTIELS .....	95
1.	Densifier les secteurs stratégiques résidentiels .....	95
2.	Privilégier le renouvellement urbain qualitatif permettant de préserver l'identité du territoire	96
<b>AXE IV - ..... ORGANISATION DES TRANSITIONS ECOLOGIQUES ET ENERGETIQUES, VALORISATION DES PAYSAGES, LIMITATION DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS .....</b>		<b>97</b>
A.	AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET LIMITER LES NUISANCES SONORES .....	97
1.	Pollution et nuisances liées aux trafics.....	98
2.	Pollution et nuisances liées aux activités économiques.....	98
3.	Pollution et nuisances liées aux systèmes de chauffage .....	98

B.	ASSURER UNE BONNE GESTION DES RESSOURCES ET DES POLLUTIONS DU SOL.....	98
1.	Gérer les eaux pluviales .....	98
2.	Préserver la ressource du sous-sol .....	99
3.	Circonscrire les pollutions des sols .....	99
C.	ANTICIPER ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE .....	100
1.	Préserver la ressource en eau .....	100
2.	Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels : les conditions de prévention des risques .....	101
2.1.	Application du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) : .....	101
2.2.	Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe .....	102
2.3.	Dans les secteurs soumis au risque de coulées d'eau boueuse : .....	102
2.4.	Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux .....	103
2.5.	Dans les secteurs soumis au risque incendie.....	103
2.6.	Dans les secteurs soumis au risque minier lié à l'ancienne activité pétrolière .....	103
2.7.	Dans les secteurs soumis au risque radon.....	104
3.	Se prémunir contre l'augmentation des vagues de chaleur .....	104
D.	REDUIRE LA DEPENDANCE ENERGETIQUE ET REDUIRE L'IMPACT CARBONE DU TERRITOIRE .....	105
1.	Privilégier un urbanisme respectueux du site et moins énergivore.....	105
1.1.	Limitation de la consommation des énergies fossiles.....	105
1.2.	Développement des aménagements bioclimatiques .....	105
1.3.	L'éclairage public.....	106
2.	Améliorer la performance énergétique du bâti existant et limiter la précarité liée au logement .....	106
3.	Maitriser la consommation d'énergie et limiter la précarité énergétique liée aux déplacements .....	107
4.	Identifier et exploiter le potentiel de déploiement d'énergies renouvelables et réutilisables .....	107
E.	SOUTENIR UNE GESTION DURABLE DES DECHETS.....	109
1.	La gestion, la prévention et la valorisation des déchets.....	109
2.	La mobilisation des acteurs vers l'économie circulaire .....	109
F.	VALORISER LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE.....	110
1.	Valoriser les éléments emblématiques.....	110
2.	Valoriser les éléments structurants .....	110
2.1.	Infrastructures et réseaux.....	110
2.2.	Extensions urbaines et coupures d'urbanisation (et conurbation).....	111
2.3.	Préservations paysagères particulières.....	111
2.4.	Les entrées de ville .....	113
G.	REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS .....	114
1.	Préserver les équilibres entre les surfaces bâties et les surfaces non bâties.....	114
2.	Modérer la consommation foncière, limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols .....	114
2.1.	La trajectoire de la consommation foncière maximale et de la limitation de l'artificialisation des sols : les objectifs chiffrés.....	115
<b>ANNEXE DU DOO .....</b>		<b>118</b>
<b>Liste des communes de l'armature urbaine .....</b>		<b>119</b>
<b>LEXIQUE DU SCOT.....</b>		<b>121</b>
<b>LEXIQUE DU DAACL.....</b>		<b>126</b>



# PREAMBULE

---

## A. CADRE REGLEMENTAIRE

Le **document d'orientation et d'objectifs (DOO)** détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique en définissant les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent.

Les sous-parties du DOO sont définies par les articles L.141-4 et suivants du code de l'urbanisme. D'après ces articles, le DOO repose sur la complémentarité entre :

- 1° *Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;*
- 2° *Une offre de logements et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;*
- 3° *Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Pour traduire cette stratégie d'aménagement et de développement du territoire retenue dans le PAS et constituer un document facilement appréhendable pour les documents d'urbanisme locaux, le DOO du SCoTAN s'organise en quatre axes dont trois d'entre eux reprenant la structuration suggérée par le code de l'urbanisme.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Conformément à l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme :

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphériques ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activités et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un **document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)**.

#### Le DOO (d'un point de vue du commerce) comprend :

- ❖ Les orientations et objectifs relatifs à l'**équipement commercial et artisanal**.  
Il définit, dans un principe de gestion économe du sol, les **localisations préférentielles des commerces** dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.
- ❖ **Un document d'aménagement artisanal et commercial et logistique (DAACL)**.

#### Le DAACL doit ainsi :

- ❖ **Déterminer les conditions d'implantation** des équipements commerciaux et des équipements de logistique commerciale qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.
- ❖ Localiser les **secteurs d'implantation périphériques (SIP)** ainsi que les **centralités urbaines** dans lesquels se posent des enjeux spécifiques.
- ❖ Au sein de ces secteurs, **prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité** et la surface de vente maximale des équipements commerciaux et des équipements de logistique commerciale.

Ce document détermine les **conditions d'implantation des équipements commerciaux** qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine aussi les **conditions d'implantation des constructions logistiques commerciales** en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et sur les équilibres territoriaux.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

## B. MODE D'EMPLOI DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DOO ET DU DAACL

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) indique des orientations qui sont expliquées soit par un texte, soit par une représentation graphique.

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- les principes qui explicitent le parti d'aménagement adopté par le PAS,
- une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque commune membre du SCoT déclinera ensuite dans ses documents locaux, qui entretiennent un lien de compatibilité avec le SCoT<sup>1</sup>, les orientations du document d'orientation et d'objectifs.

Le présent document d'orientation et d'objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

- Les **orientations et objectifs** inscrites dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent dans un rapport de comptabilité aux documents de norme inférieure dont les PLU(i) et les cartes communales.

=> *traduction obligatoire*

- Les **recommandations**, indiquées dans ce document, s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant, aux EPCI et opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation, ...).

- Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables, lieux pour la mise en œuvre des projets portés par le PAS, ...).

=> *traduction non obligatoire*

---

<sup>1</sup> PLUi, PLU, PLH, PDU, UTM, PSMV, SMVM, PCAET, Autorisation commerciale...

# AXE I - TRANSVERSAL : ORGANISATION DE L'ESPACE ET PRINCIPES D'EQUILIBRE

Cet axe est consacré aux orientations transversales de l'organisation de l'espace qui se structurent autour de l'armature urbaine et des principes d'équilibre entre développement, préservation et sobriété foncière.

En s'appuyant sur la trame urbaine, il s'agit de bâtir un territoire équilibré et solidaire, où les polarités selon leur niveau, jouent un rôle majeur dans la structuration de l'espace transfrontalier, régional, départemental et local. Elles portent le développement dans une logique de complémentarité et de réciprocité, tant en interne au territoire de l'Alsace du Nord, qu'avec les territoires voisins français et allemands.

D'autre part, le développement équilibré et l'aménagement du territoire doivent s'articuler autour de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la sobriété foncière en suivant par paliers, d'ici 2050, la trajectoire du Zéro artificialisation nette (ZAN).

Les ambitions de développement, permettant d'assurer le dynamisme et l'identité du territoire de l'Alsace du Nord, entre Karlsruhe et Strasbourg, énoncées dans le Projet d'aménagement stratégique devront s'inscrire dans un objectif transversal de développement urbain responsable et durable. Cet axe fixe les conditions permettant de tendre vers un équilibre entre préservation et développement.

## A. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

### 1. L'ARMATURE URBAINE, COLONNE VERTEBRALE DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET DU DEPLOIEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES

L'objectif consiste à bâtir un territoire équilibré où chaque commune a sa place. Toutes les communes ont un rôle à jouer dans le devenir de l'Alsace du Nord. Si leurs différences sont des richesses sur lesquelles s'appuyer, elles leur confèrent aussi des rôles distincts dans la construction d'un développement harmonieux et durable du territoire nord alsacien. L'organisation et le développement du territoire s'articulent autour d'une armature urbaine, composée de pôles urbains et de villages qui structurent le territoire par leur offre en habitat (logements, équipements et services à la population) et en transport collectif.

Fruit de l'histoire ancienne et récente, l'armature urbaine est aussi une perspective de la structuration du territoire souhaitable pour les décennies à venir. En ce sens, l'armature urbaine sert de colonne vertébrale pour bâtir un territoire cohérent, équilibré et solidaire, où les polarités selon leur niveau, jouent un rôle majeur dans la structuration de l'espace local, mais aussi départemental, régional et transfrontalier.

Ces polarités, chacune à leur niveau, portent le développement durable dans une logique de complémentarité, de réciprocité et de solidarité tant en interne au territoire de l'Alsace du Nord, qu'en articulation avec les territoires voisins français et allemands.

## 1.1. L'ARMATURE URBAINE, COLONNE VERTEBRALE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE

À ces fins, l'armature urbaine distingue quatre niveaux de polarités qui ont vocation à occuper des fonctions complémentaires aux différentes échelles géographiques et un cinquième niveau correspondant aux villages.

### Orientations et objectifs

#### Niveau 1. Le pôle d'agglomération de Haguenau

- Le pôle d'agglomération de Haguenau correspond aux parties agglomérées de Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder et Schweighouse-sur-Moder.

#### Niveau 2. Deux pôles urbains structurants et leurs communes d'appui

- Un pôle urbain structurant au nord, la commune de Wissembourg ;
- Un pôle urbain structurant au sud, la commune de Brumath et sa commune d'appui : Mommenheim.

#### Niveau 3. Les pôles intermédiaires et intermédiaires émergents et leurs communes d'appui

##### Les pôles intermédiaires et leurs communes d'appui

- Le pôle de Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen et Gundershoffen ;
- Le pôle du Val de Moder et ses deux communes d'appui Niedermodern et Bitschhoffen ;
- Le pôle de Soultz-sous-Forêts et Betschdorf et leur commune d'appui Hatten ;
- Le pôle de Hoerdet et Weyersheim.

##### Les pôles intermédiaires émergents et leurs communes d'appui

- Le pôle de Woerth et sa commune d'appui Durrenbach ;
- Le pôle de Mertzwiller.

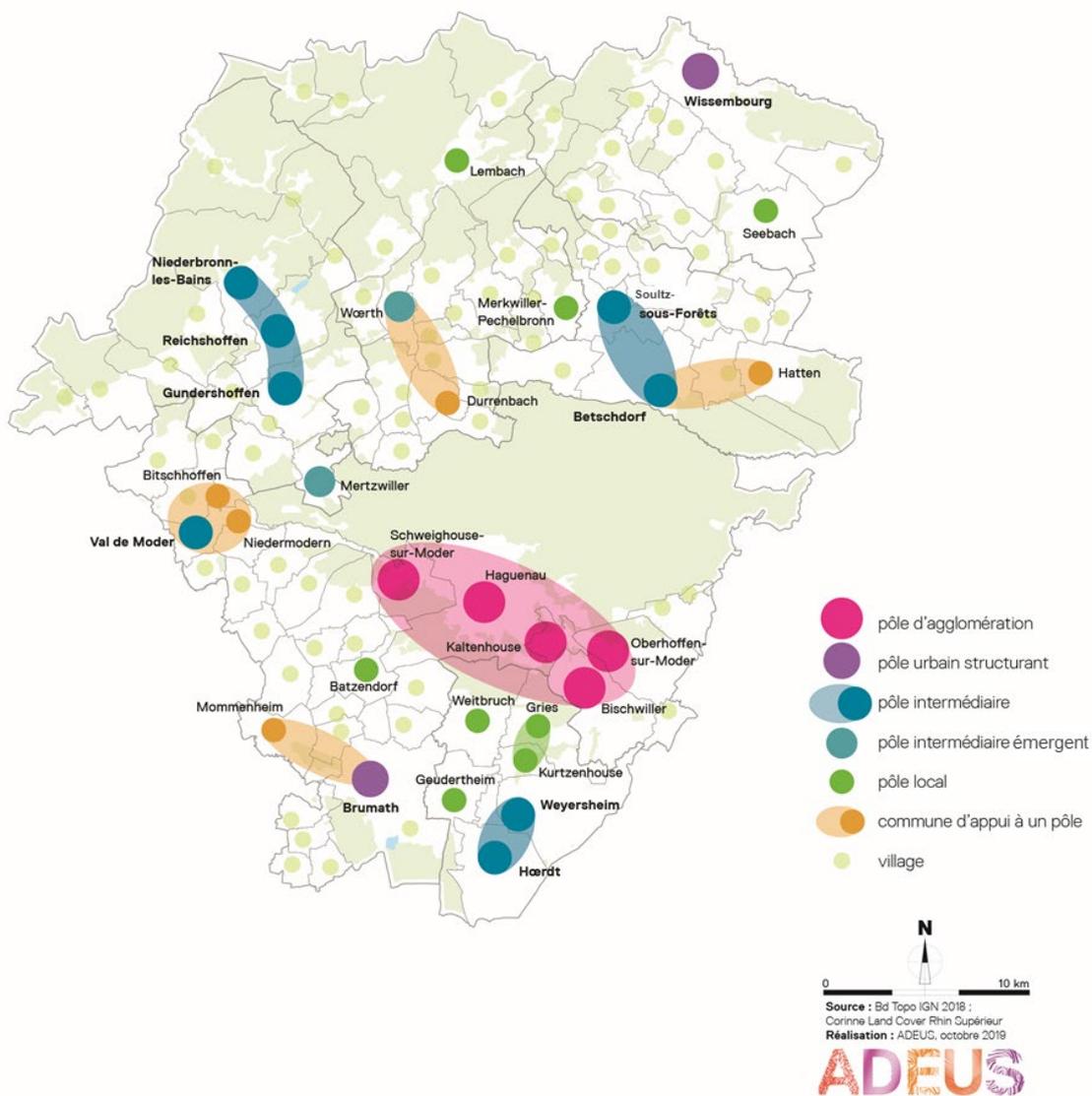
#### Niveau 4. Les pôles locaux

- Lembach,
- Merkwiler-Pechelbronn,
- Seebach,
- Batzendorf,
- Weitbruch,
- Geudertheim,
- Gries et Kurtzenhouse.

#### Niveau 5. Les villages

Toutes les autres communes (voir liste en annexe).

Carte n°1. Armature urbaine du SCoTAN



Source : ADEUS

## 1.2. DES VOCATIONS DIFFERENTES SELON LES NIVEAUX DE L'ARMATURE

Dans un territoire soucieux à la fois du bien-être de ses habitants, de ceux qui viennent y travailler ou y séjourner plus ponctuellement, de ses entreprises, ainsi que de la qualité de ses paysages et de la richesse de son milieu naturel, forestier et agricole, toutes les communes ne peuvent occuper la même place dans le fonctionnement du territoire. Les différentes vocations au sein de l'armature urbaine ont pour finalités que chacune puisse contribuer, dans le respect de ses caractéristiques, de ses spécificités et de ses richesses, à cette qualité de vie globale au sein du territoire nord-alsacien.

C'est dans cette logique de complémentarité, de réciprocité et de solidarité au service de la richesse de tous que les différents niveaux de l'armature peuvent s'épanouir pour les décennies à venir.

### Orientations et objectifs

- Les polarités de l'armature urbaine du SCoTAN sont le lieu privilégié du développement résidentiel et économique du territoire. Elles sont constituées d'une ou de plusieurs communes. Certains pôles sont associés à une ou plusieurs communes d'appui. Les communes d'appui fonctionnent avec leur pôle de rattachement. Elles jouent un rôle de renforcement ou de complémentarité du pôle auquel elles sont rattachées en matière d'accueil de population et d'habitat, et le cas échéant, d'équipement, de service et d'activité lorsque cette localisation apparaît plus opportune que dans le pôle.
- À tous les niveaux de l'armature urbaine, le développement doit respecter les contraintes fixées par le présent document au titre notamment de la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles, de la qualité des sols, ainsi que de la prise en compte des risques. Les politiques de renouvellement de la ville sur elle-même, de reconquête des friches, ainsi que d'extension urbaine, lorsque cette dernière est justifiée, permettent d'accueillir ce développement.

### Recommandations :

Compte-tenu des enjeux de sobriété foncière, une stratégie foncière intercommunale est nécessaire pour atteindre les objectifs du SCoTAN.

#### 1.2.1. Renforcer le rayonnement au sein de l'Alsace du Nord et au-delà

La Communauté d'agglomération de Haguenau intégrant le pôle d'agglomération de Haguenau et le pôle urbain structurant de Brumath est le 10<sup>ème</sup> EPCI<sup>2</sup>le plus peuplé<sup>3</sup>au sein de région Grand-Est et le 4<sup>ème</sup> d'Alsace. A ce titre, son rôle et son rayonnement concernent toute l'Alsace du Nord, mais aussi au-delà à l'échelle régionale et à celle du Rhin supérieur.

---

<sup>2</sup> Etablissement public de coopération intercommunale

<sup>3</sup> Sur les 149 EPCI que compte la région Grand Est en 2022

## Orientations et objectifs

- Le pôle d'agglomération de Haguenau<sup>4</sup> et les pôles urbains structurants de Brumath et de Wissembourg sont les niveaux les plus élevés de l'armature urbaine du SCoTAN.
- Ces deux premiers niveaux de l'armature urbaine sont les lieux privilégiés du développement des activités, des services et des équipements de niveau supérieur à l'échelle du territoire, mais aussi, notamment pour le pôle d'agglomération de Haguenau, de l'accueil de fonctions supérieures à l'échelle régionale.
- Les politiques de développement et de renouvellement urbain visent à conforter leur rôle et leur fonction de centre urbain de rang supérieur. En particulier, les fonctions de tertiaire supérieur d'agglomération, qu'elles soient administratives, hospitalières, de services aux entreprises, éducatives ou récréatives, doivent y être consolidées, voire renforcées.
- Les grands projets de zones d'activités ou les grands équipements qui par leur taille ou leur importance sont structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord sont localisés prioritairement dans le pôle d'agglomération de Haguenau et les deux pôles urbains structurants. En complémentarité avec le pôle d'agglomération et les pôles urbains structurants ou lorsqu'ils sont mieux positionnés, les pôles intermédiaires pourront aussi accueillir ce type de projet.
- Les parcs d'activités tertiaires sont également localisés prioritairement dans le pôle d'agglomération de Haguenau et les pôles urbains structurants. Là aussi, en complémentarité avec le pôle d'agglomération et les pôles urbains structurants ou lorsqu'ils sont mieux positionnés, les pôles intermédiaires pourront aussi accueillir ce type de projet. Aux autres niveaux de l'armature urbaine<sup>5</sup>, le développement de l'activité tertiaire ou de bureau se fait par le développement d'entreprises dans le tissu existant ou au sein de zones d'activités multifonctionnelles, sans création de parc d'activités spécifiquement réservé aux activités tertiaires.
- Notamment, en raison de leur niveau de service, de la présence de transports en commun, de leurs équipements, qui devront être maintenus et renforcés, le pôle d'agglomération et les pôles urbains structurants porteront l'essentiel du développement du territoire du SCoTAN dans tous les domaines : résidentiels, économiques, formation, santé et loisirs<sup>6</sup>.

### ***Le pôle d'agglomération de Haguenau***

## Orientations et objectifs

En tant qu'agglomération majeure de la région Grand Est, le pôle d'agglomération de Haguenau doit renforcer son positionnement régional par l'accueil d'activités, de services et d'équipements structurants au niveau régional (ex : enseignement supérieur, santé, ...) au côté et en complémentarité des autres grandes agglomérations de la région Grand Est.

### ***Le pôle structurant de Brumath et sa commune d'appui Mommenheim***

## Orientations et objectifs

---

<sup>4</sup> Le pôle d'agglomération de Haguenau correspond aux parties agglomérées de Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder et Schweighouse-sur-Moder

<sup>5</sup> Pôles intermédiaires émergents, pôles locaux et villages.

<sup>6</sup> Sauf s'ils sont liés à des ressources non délocalisables.

Porte d'entrée sud du territoire de l'Alsace du Nord, cette commune de la Communauté d'agglomération de Haguenau est mitoyenne à l'Eurométropole, entre Strasbourg et Haguenau. Sa situation lui confère une place stratégique pour l'accueil de populations, ainsi que de nouvelles activités, services et d'équipements structurants à l'échelle du nord de l'Alsace.

### ***Le pôle structurant de Wissembourg***

#### **Orientations et objectifs**

Le pôle urbain structurant de Wissembourg a moins d'habitants que les autres polarités des deux premiers niveaux de l'armature urbaine du SCoTAN. Toutefois, formant une agglomération avec la commune allemande, Schweigen-Rechtenbach située au sein du Verbandsgemeinde de Bad Bergzabern, il a une position singulière.

À la fois porte d'entrée nord du territoire du SCoTAN et agglomération transfrontalière, Wissembourg doit maintenir et renforcer l'accueil d'activités, d'équipements et de services de niveaux supérieurs (par ex. sa fonction hospitalière), particulièrement ceux ayant un rayonnement transfrontalier.

### **1.2.2. L'organisation et le fonctionnement à l'échelle des bassins de vie**

#### ***Les pôles intermédiaires et leurs communes d'appui***

#### **Orientations et objectifs**

- Les pôles intermédiaires peuvent avoir vocation, en complémentarité ou lorsqu'ils sont mieux positionnés que le pôle d'agglomération ou les pôles urbains structurants, à porter le développement d'activités, de services ou d'équipements de niveau supérieur (voir ci-dessus). Toutefois, leur vocation première est d'assurer les fonctions de centralité de leur bassin de coopération intercommunale. En ce sens, les équipements structurants à l'échelle de l'ensemble de ce bassin y sont prioritairement localisés.
- Point d'appui du développement local, leur croissance permet de répartir le développement de façon équilibrée en Alsace du Nord.
- Outre l'équilibre spatial recherché par le choix de leur localisation, leur développement doit également être harmonieux entre leurs différentes fonctions urbaines : activités, logements, services, commerces, équipements et infrastructures.

#### ***Les pôles intermédiaires émergents et leurs communes d'appui***

Pour permettre un développement spatial équilibré du territoire, des pôles intermédiaires émergents ont été identifiés.

Toutefois, leur niveau actuel en commerces, en équipements et en services ne leur assure pas encore un rayonnement sur leur bassin de vie au niveau de celui des pôles intermédiaires.

#### **Orientations et objectifs**

- Les pôles intermédiaires émergents ont vocation à assurer les fonctions de centralité de leur bassin de vie.

- Le renforcement de leur fonction est recherché. Les équipements structurants à l'échelle de leur bassin y sont prioritairement localisés.
- Leur développement doit être équilibré entre leurs différentes fonctions urbaines : activités, logements, services, commerces, équipements et infrastructures.

### 1.2.3. La proximité

Le **territoire de proximité** est le territoire du quotidien. À géométrie variable selon les individus, il a en commun d'être pour tous un élément déterminant de la qualité de vie dans un territoire. Il se mesure à la possibilité pour les habitants, les personnes qui y travaillent et les personnes de passage (touristes...) d'y satisfaire leurs besoins courants, d'y faire épanouir leurs liens sociaux, d'y pratiquer leurs activités, de s'y déplacer aisément. En raison de la multiplicité des flux quotidiens qui y sont générés, sa structuration et son organisation sont des éléments déterminants dans le développement durable du territoire.

#### *Les pôles locaux*

##### Orientations et objectifs

- Les pôles locaux ont vocation à être des centres de proximité pour leurs habitants et/ou leur bassin de villages proches. Ce rôle doit être conforté par l'accueil de services et d'équipements de proximité. Dans la mesure où elles permettent de conforter ce rôle, des extensions urbaines et résidentielles mesurées et justifiées y sont donc possibles.
- Leur développement doit être équilibré entre la croissance de l'habitat, de l'emploi, des équipements, commerces et services de proximité.

#### *Les villages*

Les villages ont une place essentielle dans l'organisation et l'équilibre du territoire.

##### Orientations et objectifs

- Leur expansion spatiale est l'exception. Elle est limitée, mesurée et justifiée.
- L'emploi des surfaces urbanisées ou artificialisées existantes est systématiquement privilégié.

## 2. RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Conformément à l'orientation du Projet d'aménagement stratégique (PAS), l'objectif consiste à promouvoir la sobriété foncière en organisant et en suivant une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols.

### 2.1. LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE

Il s'agit d'organiser la sobriété foncière, à savoir la maîtrise de la consommation foncière d'espace naturel, agricole et forestier, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la qualité des sols en limitant leur artificialisation, dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité.

### 2.1.1. Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité

En cohérence avec la trajectoire vers le Zéro artificialisation nette des sols à l’horizon 2050, le SCoT affirme un principe de réduction de la consommation foncière d’espaces naturels, agricoles et forestiers et du rythme de l’artificialisation des sols et d’usage rationnel de l’espace. Ce principe est traduit en objectifs de sobriété foncière qui doivent s’appliquer dans un cadre de solidarité, de respect des spécificités territoriales et de réponses aux besoins nécessaires au développement du territoire.

La réduction de l’artificialisation des sols, la limitation de la consommation d’ENAF et la lutte contre l’étalement urbain doivent être une priorité constante dans l’ensemble des choix d’aménagement du territoire, à toutes les échelles.

### 2.1.2. Rappel des objectifs fonciers globaux inscrits au PAS

En l’absence d’un SRADDET révisé, le SCoT applique la loi en fixant un objectif maximum de consommation foncière d’ENAF pour la période 2021-2030 correspondant à une réduction de 55 %<sup>7</sup> de la consommation de la période de référence 2011-2020 et un objectif maximum d’artificialisation nette des sols pour les périodes 2031-2040 et 2041-2050 en vue de tendre vers la zéro artificialisation nette en 2050.

2021-2030	2031-2040	2041-2050
Objectif maximal de consommation d’ENAF	Objectif maximal d’artificialisation nette des sols	Objectif maximal d’artificialisation nette des sols
290 ha	190 ha	95 ha

### 2.1.3. Optimiser et densifier les espaces artificialisés

Pour répondre à l’objectif Zéro artificialisation nette, le SCoT prévoit le recyclage des espaces déjà artificialisés, à la fois en construisant « la ville sur la ville » et « les villages sur les villages » au travers du renouvellement urbain, de la densification urbaine bien organisée, de la compacité des formes urbaines et volumes bâtis, de l’optimisation et de la restructuration des surfaces dédiées du stationnement en privilégiant la mutualisation, le stationnement à l’étage, en sous-sol ou en toiture.

L’objectif consiste à atteindre la sobriété foncière par la recherche de l’intensification urbaine en matière de développement résidentiel, d’activités économiques, d’équipements, de services et de commerces.

La satisfaction des besoins liés au développement en logement, équipements, services, activités, ... doit être réalisée prioritairement au sein des enveloppes urbaines existantes.

---

<sup>7</sup> Réduction de 50 % conformément à la loi, complétée par une réduction de 5 % pour tenir compte de l’enveloppe nationale qui sera consacrée aux projets d’envergure nationale ou européenne (PENE).

Des surfaces artificialisées peuvent avoir vocation à être désartificialisées. Cette évolution sera intégrée dans l'équation au moment des bilans permettant de vérifier la trajectoire vers le zéro artificialisation nette entre deux dates.

## B. LES GRANDS PRINCIPES D'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

L'Alsace du Nord, comme tout territoire, est un espace où les différentes composantes interagissent. Entre développement urbain, préservation et protection des sites naturels, agricoles et forestiers, les équilibres sont parfois fragiles. C'est pourquoi, la partie B de l'AXE I du DOO énonce les grands principes et conditions qui doivent permettre de tendre vers la sobriété et d'aboutir à une cohabitation harmonieuse et un équilibre durable entre les différentes composantes qui font la vie sur un territoire.

### 1. MAITRISER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les politiques locales d'urbanisme privilégient l'urbanisme circulaire, c'est-à-dire, le réemploi des espaces bâtis et des volumes existants, le comblement des délaissés dans un respect de l'équilibre bâti/non bâti, à toutes les échelles de l'armature urbaine. Dans les secteurs à forte valeur patrimoniale, et en particulier dans les villages, elles encouragent et facilitent notamment le réemploi des constructions ou, à défaut, des volumes existants, notamment pour le patrimoine agricole (transformation des granges, annexes, ...), dans un souci de maintien du cadre de vie et du paysage urbain.

#### 1.1. RESTRUCTURER, REMOBILISER ET REVITALISER LES ESPACES DEJA URBANISES

##### Orientations et objectifs

##### Dans le tissu urbain :

- Le développement au sein des parties actuellement urbanisées, sous forme de mutation du tissu bâti (réemploi des espaces bâtis et des volumes existants, démolition/reconstruction) ou de comblement d'espace non bâti, est privilégié à toutes les échelles urbaines du territoire et tout particulièrement dans les villages.
- Les possibilités d'utilisation de bâtis, locaux vacants doivent être étudiées pour tout projet d'urbanisation avant de combler les dents creuses ou d'investir les friches.

##### Dans les opérations de renouvellement urbain :

- Les formes urbaines et bâties résidentielles ou économiques, facilitant à très long terme leur mutabilité et les reconversions futures, sont privilégiées.
- Les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc de logements et les formes urbaines propices à la densification des tissus et moins gourmandes en foncier sont favorisées et leur réalisation facilitée dans les documents locaux d'urbanisme, dès lors qu'aucun impératif d'insertion paysagère ou urbaine ne s'y oppose (cohérence avec les formes urbaines limitrophes).
- Cette disposition ne fait pas obstacle au respect de la diversité des formes urbaines préconisé par ailleurs dans ce document.

## Les friches :

- Les politiques locales d'urbanisme privilégient le réemploi des friches urbaines sur les solutions d'extension, sauf à justifier de difficultés particulières (coûts économiques insoutenables, difficultés techniques majeures).
- Les friches existantes doivent être reconverties, notamment dans les polarités du niveau supérieur de l'armature urbaine ou constituer des espaces de renaturation.
- Les friches industrielles et les sites délaissés doivent être traités, réemployés ou renaturés.
- Dans les parties agglomérées des communes, et lorsqu'elles sont dans la continuité urbaine des espaces agglomérés au sens du présent document, la reconversion des friches privilégie les fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, espaces de loisirs de proximité, activités tertiaires...).
- Lorsque les friches sont localisées en dehors des espaces agglomérés, les fonctions économiques, commerciales, touristiques ou, lorsque les sols sont dégradés, l'accueil d'installations d'énergies renouvelables, sont prioritaires lors des requalifications ou des reconversions de site.

## Recommandations

Dans un cadre négocié, la reconversion de certaines friches en espaces naturels, forestiers ou agricoles peut également être proposée. Celle-ci pourront venir en déduction de secteurs nouvellement artificialisés.

## 1.2. OPTIMISER LES ESPACES CONSOMMÉS PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### Orientations et objectifs

- Optimiser le foncier d'activités existant afin de permettre le maintien, le développement sur place des entreprises et, le cas échéant, l'accueil de nouvelles entreprises.

#### Les documents d'urbanisme locaux, dans les zones d'activités existantes ou futures, doivent :

- ⇒ Ecarter les dispositions susceptibles d'engendrer la création d'espaces inconstructibles, notamment par le biais de reculs divers, dès lors qu'ils ne sont pas justifiés par des préoccupations de santé, de sécurité, de paysage, d'adaptation aux changements climatiques ou d'alignement patrimonial.
- ⇒ Privilégier, en l'absence de contraintes paysagères ou patrimoniales spécifiques, des dispositions qui concourent à l'optimisation du foncier, notamment en limitant les contraintes réglementaires de hauteur à ce qui est strictement nécessaire aux besoins de l'insertion paysagère des bâtiments ou à la prise en compte de leur voisinage.

## Recommandations

Lorsque c'est opportun, la mixité des fonctions entre les activités économiques, la fonction résidentielle, les équipements et les aménagements de loisirs pourra être encouragée.

Afin de faciliter le maintien et le développement sur place des entreprises, les documents d'urbanisme locaux facilitent l'optimisation du foncier d'activités existant afin de répondre, au mieux, aux besoins de croissance et d'évolution des entreprises *in situ*.

### 1.3. ORGANISER LES EXTENSIONS EN COHERENCE AVEC L'EXISTANT

#### Orientations et objectifs

- Le développement spatial par extension est limité et toute extension devra être justifiée à tous les niveaux de l'armature urbaine. Pour les villages, l'extension sera une exception.
- Lorsque des opérations d'extension urbaine destinées principalement à l'habitat sont rendues nécessaires pour répondre aux besoins en logement des populations, elles doivent être réalisées en continuité avec les tissus urbains existants, en recherchant et en privilégiant la continuité des réseaux viaires existants, la perméabilité des tissus urbains réalisés et l'optimisation des distances de déplacement aux équipements collectifs.
- Pour les extensions urbaines, la recherche d'économie du foncier implique :
  - ⇒ d'optimiser l'occupation des sites en favorisant les formes urbaines peu consommatrices d'espace (compacité des formes urbaines et volumes bâtis, ...) et le stationnement vertical (à l'étage, en sous-sol ou en toiture) ou en privilégiant la mutualisation des parkings,
  - ⇒ de ne pas s'étendre linéairement le long des routes existantes, mais de privilégier les développements en profondeur, lorsque c'est possible,
  - ⇒ d'organiser les extensions éventuelles en cohérence et en continuité avec la structure urbaine dont elles dépendent.

Cette continuité urbaine s'entend à l'échelle de l'espace aggloméré considéré et s'affranchit des limites communales. En conséquence, les villages peuvent développer un ou des secteurs d'extension lorsque ceux-ci s'inscrivent en complémentarité et dans la continuité urbaine du développement urbain d'un pôle de l'armature urbaine.

L'objectif est de maintenir ou de développer les continuités fonctionnelles et paysagères de l'espace urbain sans pour autant rechercher une contiguïté absolue de ces extensions avec le tissu urbain existant.

- Sont recherchées notamment les localisations qui facilitent le développement des déplacements via les modes actifs, piétons/cycles et les transports collectifs.
- Pour les extensions à vocation d'activités de quelque nature qu'elles soient, les critères de localisation sont précisés dans l'Axe III.A - Organiser les activités économiques.
- Dans les polarités de l'armature urbaine, les développements économiques doivent être réalisés dans le souci d'une recherche d'équilibre et de cohérence entre la croissance économique et les autres dimensions du développement urbain : habitat et notamment logement aidé à loyer encadré, niveau d'équipement collectif et commercial...

### 1.4. PRIVILEGIER LES USAGES ECONOMES DE L'ESPACE

À l'échelle du territoire du SCoTAN, ainsi qu'au niveau des pôles de l'armature urbaine, les politiques de l'habitat proposent, dans la production de logements neufs, une part majoritaire d'habitat collectif et/ou d'habitat individuel groupé.

## Orientations et objectifs

- Les opérations nouvelles d'extension urbaine ou les grandes opérations de renouvellement urbain<sup>8</sup> à vocation majoritairement résidentielle comportent une diversité de formes urbaines (pavillonnaire, habitat groupé, habitat collectif) et de statut d'occupation permettant une réponse diversifiée aux besoins en logement. La diversification des formes d'habitat et leur statut d'occupation doivent aussi permettre d'apporter des réponses aux besoins en logement de l'ensemble de la population, tenant notamment compte de l'âge et des capacités financières des différentes catégories de population.
- Pour les extensions urbaines, la recherche d'économie du foncier implique d'optimiser l'occupation des sites en favorisant les formes urbaines peu consommatrices d'espace (compacité des formes urbaines et volumes bâtis, ...) et en organisant le stationnement vertical (à l'étage, en sous-sol ou en toiture) ou la mutualisation des parkings.
- L'aménagement d'équipements collectifs et d'infrastructures nouvelles doit se faire dans un souci de minimiser la consommation foncière et l'artificialisation des sols. Il doit, par leur localisation, leur tracé, leur géométrie et leurs choix de mise en œuvre, participer à cet effort d'économie du sol et la préservation de leur qualité.
- Les opérations et constructions à vocation économique doivent privilégier les formes urbaines et bâties les plus propices à l'économie du sol et la préservation de ses qualités, organiser le stationnement vertical (à l'étage, en sous-sol ou en toiture) ou la mutualisation des parkings, et veiller au respect des éléments conciliables de trame verte et bleue
- Les marges de recul sans intérêt pour la sécurité des biens et des personnes et notamment vis-à-vis des voies devront être minimisées. Le partage des aires de stationnement sera recherché dans l'optique de diminuer les superficies vouées au stockage des automobiles.

### 1.5. MAÎTRISER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'imperméabilisation des sols engendre des conséquences multiples sur :

- ⇒ le cycle de l'eau : augmentation et accélération des ruissellements pluviaux favorisant les inondations, difficultés d'approvisionnement des nappes phréatiques, baisse du pouvoir filtrant et épurateur des sols augmentant le risque de pollution ;
- ⇒ la biodiversité : dégradation voire destruction des espèces, et micro-organismes vivant dans les sols ;
- ⇒ le climat : baisse de la biomasse donc diminution du stockage carbone, installation de microclimats artificiels tels que les Ilots de Chaleur Urbains ;
- ⇒ la sécurité alimentaire et le bien-être des habitants.

Toutes ces conséquences aggravent également la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique (augmentation des pluies intenses et des vagues de chaleur notamment).

Maîtriser l'imperméabilisation des sols constitue donc un enjeu fort pour le territoire permettant de favoriser un développement urbain vertueux, source de nombreux services écosystémiques.

---

<sup>8</sup> Voir justifications du DOO

## Orientations et objectifs

- En complément des actions en faveur de la modération de la consommation des sols, les collectivités devront s'engager dans la séquence ERC (Eviter - Réduire - Compenser) ; l'évitement de l'artificialisation des sols étant la première intention.
- La réduction doit également être privilégiée en passant notamment par le maintien de surfaces de pleine terre, par des dispositifs d'infiltration à la parcelle, de déconnexion de surfaces déjà imperméabilisées en tenant compte des conditions d'infiltration (nature du sol, perméabilité, qualité de l'eau et du sol, vulnérabilité de la nappe sous-jacente).

S'il est impossible d'éviter l'imperméabilisation, les documents d'urbanisme locaux favoriseront au sein de leur règlement la mise en place d'outils qui limitent l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire les risques d'inondation et de pollution des eaux.

### Les documents d'urbanisme locaux peuvent ainsi :

- ⇒ Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
- ⇒ Définir d'un coefficient de biotope.
- ⇒ Imposer des dispositifs de récupération des eaux de pluie.
- ⇒ Maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales en définissant un débit de fuite maximal à la parcelle.
- ⇒ Développer les surfaces végétalisées en milieu bâti et préserver un équilibre entre espace bâti et espace non bâti.
- ⇒ Imposer des revêtements et des matériaux filtrants.
- ⇒ Préserver les fonctions hydrauliques des zones humides.
- ⇒ Favoriser, notamment dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la création et/ou la protection des éléments de paysage qui contribuent naturellement à la gestion des eaux pluviales (haies, bosquets, arbres isolés, fossés, etc.).

## Orientations et objectifs

- Les collectivités engageront également une réflexion sur la désimperméabilisation du tissu urbain existant (en tenant compte des conditions d'infiltration (nature du sol, perméabilité, qualité de l'eau et du sol, vulnérabilité de la nappe sous-jacente)) en compensation de l'ouverture de nouvelles zones urbanisées.
- Le SCoT rappelle que le zonage pluvial constitue un outil particulièrement pertinent qui permet aux collectivités de formaliser leurs politiques de gestion des eaux pluviales et du ruissellement, et peut être intégré dans les documents d'urbanisme. Il vise à mieux respecter le cycle de l'eau dans les projets d'aménagement et à améliorer la gestion des eaux pluviales.

### Les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier

- ⇒ Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- ⇒ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

## 1.6. REVITALISER LES CŒURS DE VILLE ET DE VILLAGE

### Orientations et objectifs

- Les politiques publiques d'urbanisme confortent les centres urbains à toutes les échelles du territoire.
- Le développement des commerces de proximité et des services à la population suscitant un large éventail d'activités (activités récréatives et culturelles, médecin, dentiste, laboratoire, crèche, coiffure, beauté, ...) est favorisé par les politiques publiques. Ils doivent s'insérer de façon privilégiée dans les centres des villes, des bourgs et des villages, en veillant à tirer parti de leur capacité d'animation.

## 1.7. ARTICULER L'URBANISME ET LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les secteurs desservis par les transports collectifs sont des lieux stratégiques. L'organisation des extensions urbaines doit valoriser l'utilisation des réseaux de transports collectifs existants ou permettre leur déploiement.

Il est prévu une affectation particulière des sols aux abords de ces points et la prise en compte, dans les choix de localisation, de ces dessertes. La gestion des densités dans ces nouvelles extensions est l'un des moyens de conforter cette organisation.

Le présent chapitre expose les orientations et objectifs susceptibles de favoriser le développement de l'urbanisation aux abords de ces points.

### 1.7.1. Favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs

#### Orientations et objectifs

- Pour les communes desservies par les transports collectifs, les opérations de renouvellement urbain et les extensions urbaines proches des gares, des arrêts de transports collectifs existants ou projetés ou des axes desservis, sont aménagées en priorité. Une densité d'occupation élevée est privilégiée dans ces secteurs.
- En dehors de considérations relatives à des enjeux patrimoniaux, paysagers ou techniques majeurs, la densité admise par les documents d'urbanisme locaux aux abords des gares situées dans le tissu urbain doit être supérieure de 20 % aux objectifs de densités minimums fixés par ailleurs pour les extensions urbaines résidentielles du niveau d'armature du SCoTAN considéré. Ceci, dans un rayon de 300 m centré sur la gare routière ou ferroviaire.
- Une offre diversifiée de logements doit être créée ou maintenue dans les quartiers à proximité piétonne des gares, intégrant programmes collectifs, logements locatifs et logements aidés à loyers encadrés.
- Ces quartiers offrent une diversité des fonctions associant équipements, espaces publics et commerces, en favorisant dans les agglomérations le développement de fonctions de services et de bureaux.

Les secteurs proches des gares intègrent celle-ci comme un élément structurant dont l'accessibilité est un enjeu fort, notamment pour les piétons et les cyclistes.

- Dans le pôle d'agglomération de Haguenau, les pôles urbains structurants de Brumath et Wissembourg et les pôles intermédiaires, les opérations de développement urbain de grande ampleur traversées ou jouxtant la voie ferrée prévoient, dès leur conception, l'emplacement d'un nouvel arrêt et son articulation avec les développements envisagés, dès lors que l'interdistance entre les arrêts existants et ces opérations est compatible avec l'évolution actuelle ou prévisible des matériels roulants.
- Les équipements structurants sont localisés en privilégiant la qualité de leur desserte par les transports collectifs et les modes actifs (piétons/cycles). L'accessibilité aux établissements d'enseignement doit être facilitée.
- La localisation des zones d'activités doit faciliter leur desserte par les transports collectifs. Lorsqu'elles sont implantées à proximité immédiate d'une infrastructure ferroviaire ou lorsqu'elles sont desservies par une telle infrastructure, elles préservent les emprises nécessaires à cette desserte et au raccordement à la voie ferrée.

### ***Conditions liées à l'urbanisation***

#### **Orientations et objectifs**

- Sauf exception justifiée, comme une gare éloignée du centre urbain, la présence de contraintes environnementales ou de risques naturels, le développement de l'urbanisation s'organise pour valoriser le recours aux systèmes de transports collectifs.
- La densité est privilégiée aux abords des secteurs desservis ou devant l'être, ainsi que la diversité des fonctions urbaines et des formes bâties. Dans le pôle d'agglomération de Haguenau, les pôles urbains structurants de Brumath et Wissembourg et les pôles intermédiaires, le développement d'activités tertiaires et d'équipements structurants sont favorisés aux abords de ces secteurs. La localisation des extensions urbaines se fait en privilégiant la possibilité de desserte en transport collectif ferroviaire ou routier.
- Dans toutes les polarités de l'armature urbaine du SCoTAN, les documents locaux d'urbanisme encouragent et facilitent le développement des commerces et des services en pied d'immeuble aux abords des arrêts existants ou futurs des systèmes de transports collectifs.
- Autour des arrêts de transports collectifs et particulièrement des gares et des pôles multimodaux, la trame viaire est aménagée et structurée pour faciliter et valoriser l'utilisation des cheminements piétons et cyclistes.
- Ces arrêts sont valorisés par l'organisation, la conception et l'aménagement d'espaces publics ou collectifs à leurs abords, ainsi que par l'organisation générale de l'urbanisation.

### ***Conditions du stationnement autour des arrêts de transports collectifs***

#### **Orientations et objectifs**

- Lorsqu'il existe une desserte en transport collectif à proximité des gares, les exigences des documents locaux d'urbanisme en matière de stationnement automobile privé sont modérées.
- Si le stationnement public doit exister aux abords de ces arrêts, et principalement autour des gares pour répondre aux besoins spécifiques d'une partie des usagers, il doit être dimensionné au plus près des besoins des usagers et intégrer le souci d'une faible consommation foncière et d'une réduction de l'artificialisation des sols (ex : organisation du stationnement vertical, à l'étage, en sous-sol ou en toiture / mutualisation des parkings).

- Le développement des capacités de stationnement, notamment à l'usage des personnes provenant d'autres communes, ne doit pas obérer la capacité des niveaux supérieurs de l'armature urbaine à développer et à densifier leurs secteurs « gare ». En conséquence, des points d'arrêts en amont ou en aval des agglomérations pourront être progressivement aménagés afin d'assurer une offre pérenne de stationnement et de développer des possibilités de rabattement.
- Les éventuels plans de déplacements urbains adaptent leurs exigences en matière de stationnement automobile, dans les périmètres accessibles de 300 mètres autour des arrêts de transports collectifs et des pôles d'échanges multimodaux, au plus près des besoins.
- La réalisation d'un stationnement sécurisé des deux-roues aux abords des arrêts de transports collectifs doit être développée et systématisée. Le dimensionnement de ce stationnement doit prendre en compte les perspectives de croissance du nombre d'usagers cyclistes que la mise en œuvre de ce SCoT doit progressivement générer.

### 1.7.2. Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports collectifs

#### Orientations et objectifs

- Les communes organisent le développement de l'habitat et des espaces de développement économique en fonction notamment des arrêts de transports collectifs existants ou projetés.
- Les extensions urbaines du pôle d'agglomération, des pôles urbains structurants et des pôles intermédiaires et émergents de l'armature urbaine ont un réseau viaire hiérarchisé et sont organisées pour permettre d'accueillir une desserte par les transports collectifs.

## 1.8. STRUCTURER LES RESEAUX VIAIRES EN LIEN AVEC L'URBANISATION

### 1.8.1. Favoriser l'usage des modes de déplacements actifs

Les politiques de déplacement locales et en particulier l'organisation des extensions urbaines veillent à faciliter la mise en place d'une trame de réseau structurant pour les modes actifs, incluant la marche à pied et le vélo. Ce réseau doit avoir pour objet de rendre attractifs, lisibles et sécurisés les déplacements en modes actifs.

La nature et la forme des aménagements de voirie minimisent les conflits d'usage en particulier entre automobilistes, piétons et cyclistes.

#### Orientations et objectifs

- Les collectivités locales veillent, à travers leurs politiques d'urbanisme et d'aménagement, à mettre en place une trame de réseau structurant pour les modes actifs, dans les tissus existants, comme dans leurs extensions.
- Le réseau viaire des nouvelles extensions urbaines garantit au mieux la continuité des déplacements piétons et cyclistes vers les principaux équipements de la commune, et notamment vers les pôles d'échanges multimodaux. Ces réseaux viaires sont hiérarchisés et privilégient la recherche de continuité et de prolongation du réseau viaire existant.
- Dans les secteurs d'extension résidentiels, mixtes ou économiques, la réalisation d'impasses est limitée au maximum et ne peut concerner que les circulations automobiles, les continuités piétonnières et cyclables devant être mises en place ou maintenues. Dans les secteurs bâtis

existants à vocation résidentielle, mixte ou économique, on privilégie les actions susceptibles de recréer des continuités piétonnières et cyclables pour réduire les voies en impasse.

- Est privilégiée l'organisation urbaine, dont les aménagements de l'espace collectif ou public favorisent le recours aux modes piétons/cycles dans les déplacements de courte distance.
- La réalisation de dispositifs sécurisés ou de locaux destinés au stationnement des deux-roues est rendue obligatoire lorsque les opérations de construction génèrent des besoins collectifs (habitat collectif, équipements, activités, pôles de déplacements, ...).
- En dehors d'impossibilités tenant à la configuration des lieux, à la sécurité des usagers ou à des coûts prohibitifs de réalisation au regard de l'intérêt du projet, les aménagements cyclables sont systématisés sur le réseau viaire urbain.

### 1.8.2. Conditionner la réalisation de nouveaux contournements ou déviations

#### Orientations et objectifs

Les nouveaux contournements ou déviations qui seront réalisés vérifient les conditions suivantes :

- Ils s'inscrivent dans la programmation mise en place par la Collectivité européenne d'Alsace (CeA).
- Leur aménagement doit améliorer la sécurité, le cadre de vie et limiter les nuisances liées au transit.
- Ils doivent être conçus en articulation avec des solutions de transports collectifs existantes ou à créer.
- Ils doivent garantir le rétablissement des continuités écologiques.
- La réalisation d'un nouveau contournement ou déviation doit être l'opportunité, pour les maîtres d'ouvrages concernés, de redistribuer l'espace de circulation des secteurs agglomérés sur la voirie déviée, en faveur des piétons, des cycles et des transports collectifs.
- Les nouveaux contournements<sup>9</sup> ou déviations ne sont pas le support d'une nouvelle urbanisation. Les éventuels contournements ou déviations futurs ne servent donc pas de support au développement urbain et les extensions urbaines résidentielles ou économiques en direction du contournement doivent être limitées, privilégiant d'autres localisations. Dans la zone de nuisances de ces contournements ou déviations, ces extensions doivent être strictement proscrites.
- Par rapport au noyau urbain originel, l'urbanisation ne doit pas s'étendre au-delà du contournement ou déviation réalisée.
- En dehors du pôle d'agglomération de Haguenau et des deux pôles urbains structurants définies par le SCoTAN où préexistent de tels ouvrages déjà insérés pour partie dans l'urbanisation, lorsqu'un nouveau contournement ou déviation est réalisé, les zones d'activités sont localisées hors de la proximité directe des points d'échange entre l'éventuel contournement ou déviation et l'axe dévié.

---

<sup>9</sup> Les contournements réalisés antérieurement à la première approbation du SCoTAN ne sont pas concernés par l'ensemble des restrictions faites à l'urbanisation en termes de localisation.

## 2. PROTÉGER ET PRÉSERVER DES ESPACES ET SITES NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES

Permettre au territoire du SCoTAN de poursuivre son développement résidentiel et économique nécessite simultanément de protéger ses espaces et sites naturels et forestiers et de préserver l'activité agricole en réduisant fortement l'artificialisation des sols.

### 2.1. PROTÉGER LES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN DE BIODIVERSITE ET A LA PRESERVATION OU A LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La trame verte et bleue identifiée par le SCoTAN<sup>10</sup>, basée sur l'ancien Schéma régional de cohérence écologique est déclinée dans les documents d'urbanisme locaux et les projets d'urbanisme opérationnels en la complétant par les enjeux écologiques locaux et en assurant la cohérence avec les territoires voisins.

#### 2.1.1. Réservoirs de biodiversité

Une grande partie des espaces naturels patrimoniaux du territoire<sup>11</sup> dispose de régimes de protection ou de gestion spécifiques. Le document d'orientation et d'objectifs affirme la nécessité du maintien de l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié l'établissement des zones Natura 2000, des réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope et réserves biologiques.

#### *Réservoirs à dominante forestière*

#### Orientations et objectifs

- Les **massifs forestiers** sont préservés de l'urbanisation. Les projets touristiques ou d'infrastructures présentant un intérêt général n'y sont autorisés que dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la valeur écologique du massif forestier. Les aménagements éventuels de loisirs devront être compatibles avec la sensibilité écologique du milieu.
- Un recul de l'urbanisation est instauré afin de pérenniser les **lisières forestières**. Une largeur de 30 m est considérée comme assurant une bonne efficacité écologique ; si cette largeur de 30 m ne peut être dégagée, une justification devra être apportée.
  - *En milieu urbain*, cette largeur peut être ponctuellement ramenée à 5 m minimum.
  - *En milieu naturel ou agricole*, cette zone tampon est inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles et les équipements de loisirs.
- L'aménagement de sentiers et de pistes cyclables est possible dans ce secteur de lisière, tout comme ponctuellement la traversée par une infrastructure routière d'intérêt général ou l'extension de sites d'exploitation agricole existants dans cette zone, dès lors que ces aménagements ne remettent pas en cause la préservation globale de la lisière forestière considérée.

<sup>10</sup>Cf Diagnostic en annexe

<sup>11</sup>Cf Diagnostic en annexe

### Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Mettre en place les conditions de préservation des massifs forestiers et d'encadrement des projets touristiques ou d'infrastructures présentant un intérêt général.
- ⇒ Mettre en place les conditions de mise en œuvre de cheminements doux et d'infrastructure de communication.

### Réservoirs à dominante de milieux ouverts ou semi-ouverts

#### Orientations et objectifs

- Le noyau majeur de population de l'armérie à tige allongée (*Armeria elongata*) à Haguenau est protégé.
- L'unité écologique fonctionnelle des prés-vergers doit être préservée. Les politiques d'aménagement et les opérations d'urbanisation privilégient le maintien des prés-vergers existants par rapport aux solutions de reconstitutions.
- Les **zones humides remarquables** du point de vue écologique<sup>12</sup> sont préservées de toute construction ou aménagement nouveau entraînant une dégradation ou une destruction des fonctionnalités écologiques du site.

### Préservation de la nature « ordinaire »

#### Orientations et objectifs

Les collectivités locales doivent donner toute sa place à la nature dite « ordinaire » pour qu'elle puisse contribuer à structurer le territoire, à assurer la régulation des grands équilibres écologiques du territoire, à l'expression et l'épanouissement de la majorité des espèces, à jouer un rôle essentiel pour la qualité du cadre de vie et la santé physique et mentale des habitants. Les collectivités locales ne doivent plus la considérer comme une ressource foncière potentielle pour le développement urbain.

### 2.1.2. Corridors écologiques terrestres majeurs

#### Orientations et objectifs

Les **corridors écologiques d'importance régionale** dont les tracés de principe sont identifiés dans la carte de la trame verte et bleue jointe à l'explication des choix du DOO :

- En milieu naturel, ils sont préservés<sup>13</sup> de l'urbanisation et du remblaiement sur une largeur d'au moins 30 mètres (50 m de végétation étant généralement une valeur satisfaisante) en milieu naturel. En cas d'impossibilité à respecter cette préconisation et à titre exceptionnel, la largeur de ce corridor pourra être diminuée à condition d'en justifier les raisons et sans que cela n'entraîne d'impacts environnementaux notables.

---

<sup>12</sup>Au sens du présent DOO, la notion de zone humide remarquable vise les zones dont le fonctionnement écologique et la biodiversité présentent un caractère remarquable particulièrement fort. Les zones de l'inventaire départemental visées par le SDAGE de 2009-2015 entrent dans cette catégorie, sauf à démontrer leur caractère non remarquable.

<sup>13</sup>La notion de préservation au sens du SCoTAN est explicitée au rapport de présentation, chap. «Explication des choix retenus».

- Dans la traversée des zones urbanisées, la restauration de leur continuité est recherchée (notamment pour le corridor de la Lauter). La continuité des corridors à restaurer, identifiés dans la carte de la trame verte et bleue, doit être rétablie lors de réaménagements des voies leur faisant obstacle.

### Les documents d'urbanisme locaux

- ⇒ Définissent ces corridors en fonction des espèces cibles (identifiées par l'ancien SRCE) et veillent tout particulièrement à assurer la fonctionnalité des corridors écologiques d'importance suprarégionale.

Les éventuels axes de passage préférentiels de la faune dans les vallées vosgiennes doivent être maintenus. Les infrastructures nouvelles ou les réfections complètes des infrastructures doivent tenir compte dans leurs aménagements de cette nécessité.

Les politiques d'urbanisme et les choix d'aménagement locaux et opérationnels préservent la trame discontinue (dite en pas japonais) des micro-milieus thermophiles constituant le corridor d'importance nationale « piémont vosgien et collines sous-vosgiennes ».

### 2.1.3. Autres éléments nécessaires au bon fonctionnement écologique du territoire

#### Orientations et objectifs

Les **cortèges végétaux accompagnant le réseau des cours d'eau** sont confortés et préservés sur une largeur suffisante pour assurer leur rôle de corridor écologique. Seront privilégiées les actions d'aménagement susceptibles de favoriser le développement ou la reconstitution des ripisylves, telles :

- Celles ménageant des opportunités foncières en faveur de cette ripisylve.
- Les accompagnements d'aménagements publics ou privés susceptibles de permettre cette reconstitution (accompagnement végétal de cheminements piétons ou cyclables, aménagements paysagers, ...).

De façon générale, les choix d'aménagements favorisent la continuité écologique dans et le long des rivières, en particulier dans les milieux très urbanisés (Haguenau-Bischwiller-Wissembourg, Brumath). Ils veilleront à ne pas impacter la bonne fonctionnalité écologique des cours d'eau en assurant ou en rétablissant des continuités aquatiques nécessaires aux espèces piscicoles, à travers le développement de la transparence des ouvrages de type effacement de seuil ou passe à poisson, etc...

La réalisation d'étangs ou de retenues collinaires susceptibles d'affecter le bon état des rivières est interdite.

Les caractéristiques naturelles du réseau hydrographique de surface sont confortées, préservées et les continuités hydrauliques restaurées.

En dehors des zones urbanisées denses, il s'agit de préserver les capacités de divagation des cours d'eau (zones de mobilité), le chevelu hydraulique des têtes de bassin et les zones de frayères des espèces piscicoles.

Les ouvrages dans le lit mineur susceptibles de porter atteinte à ces continuités hydrauliques sont proscrits.

Le réseau de fossés d'écoulement ou de drainage et son cortège végétal sont préservés par les documents d'urbanisme locaux.

Les **zones humides**, quel que soit leur statut, remarquable<sup>14</sup> ou ordinaire (tel que défini par le SDAGE) seront prises en compte. Celles présentant un enjeu écologique majeur (notamment pour les espèces patrimoniales pour lesquelles le SCoTAN a une responsabilité particulière de conservation) sont préservées : aucune urbanisation, aucun drainage et aucun déblai ou remblais ne seront autorisés dans ces espaces. **Cet objectif n'est pas applicable pour les aménagements ou les constructions majeurs d'intérêt général si par ailleurs aucune alternative n'est techniquement possible ou économiquement supportable.**

Les autres zones humides seront identifiées à l'échelle des documents d'urbanisme locaux ; elles devront être prises en compte dans les choix de localisation de projets et privilégier l'évitement (séquence « éviter-réduire-compenser ». Si un projet touche une zone humide avérée, la collectivité devra démontrer l'absence d'alternative possible et appliquer la séquence « limitation-atténuation-compensation ».

Les zones humides au sens de l'article L211-1 du code de l'environnement ayant essentiellement un rôle hydraulique sont préservées dans la mesure nécessaire à une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les milieux favorables à la reproduction des batraciens que sont les lisières forestières et les zones humides attenantes sont préservés.

Les **massifs forestiers** de plus de 4 hectares sont préservés<sup>15</sup> de l'urbanisation.

Le maintien des **boisements existants y compris des bosquets, des haies et des arbres isolés** en milieu agricole intensif, dans la mesure où ils constituent des éléments-relais, est également recherché, notamment pour les territoires de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt et la partie sud du territoire.

Le développement de ces micro-espaces boisés est recherché au travers notamment d'opportunités foncières tels les délaissés de voies..., et leur fonction écologique pérennisée dans les documents locaux d'urbanisme.

La part du végétal est maintenue ou augmentée en milieu fortement urbanisé.

---

<sup>14</sup> *Les zones humides remarquables, au sens du SDAGE, correspondent aux zones humides intégrées dans les réserves naturelles nationales ou régionales, dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou les Zones Humides remarquables (ZHR) désignés par les départements, ou bien, dans les départements non dotés de sites ENS ou de ZHR désignés, dans les Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF), dans les sites Natura 2000 ou dans les sites concernés par un Arrêté de Protection de Biotope (APB).*

<sup>15</sup> *La distinction effectuée par le SCoTAN entre les notions de protection et de préservation est explicitée dans les annexes, chap. « Explication des choix retenus ».*

Sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur le territoire du Parc naturel des Vosges du Nord :

- Les prairies permanentes et leur diversité doivent être préservées.
- Les documents d'urbanisme locaux privilégient la plantation de fruitiers de haute tige dans les projets d'aménagement.

#### **2.1.4. La remise en bon état des corridors écologiques**

##### **Orientations et objectifs**

- Dans le cadre de leurs documents locaux, les collectivités locales doivent faire ressortir les besoins locaux de remise en bon état des corridors écologiques terrestres et aquatiques, en compatibilité avec la carte jointe dans l'explication des choix du DOO et en définir les modalités de restauration : plantations de haies, développement de bandes enherbées, confortement des ripisylves, alignement d'arbres, renforcement de la perméabilité des obstacles (passage petites faunes), suppression d'ouvrages abandonnés, ...

##### **Recommandations**

- Le SCoT incite les collectivités locales et leurs partenaires, sur les espaces des corridors écologiques, à limiter au strict minimum, voire interdire l'éclairage public, et à le limiter lorsqu'il est déjà implanté.

## AXE II - ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Après les orientations générales de l'organisation de l'espace présentées dans l'axe I - partie A - et les grands principes d'équilibre entre le développement urbain du territoire et la préservation de la qualité des sols formulés dans l'axe I - partie B, l'axe II précise les orientations et objectifs qui permettront une structuration spatiale cohérente dans les domaines du développement économique : industriels, artisanaux, touristiques, tertiaires, commerciaux et agricoles.

### A. MAINTENIR ET RENFORCER DES SECTEURS PHARES DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### 1. CONFORTER L'ALSACE DU NORD COMME TERRE INDUSTRIELLE

L'Alsace du Nord est une terre industrielle de longue date. Cette vocation industrielle toujours vivante en Alsace du Nord est favorisée et encouragée dans les différentes politiques publiques nationales, régionales et locales qui la concernent. Cette vocation d'accueil dépasse le périmètre du SCoTAN et contribue au rayonnement industriel de la région Grand Est, voire par certaines activités présentes au rayonnement national et européen.

L'implantation nouvelle d'une production d'équipements mobiles de pointe au sein du Business Parc de Brumath démontre le positionnement géostratégique du territoire. Cet investissement majeur renforcera la dynamique d'accueil d'entreprises et engendrera de nouveaux besoins pour le tissu économique qui évoluera en lien avec cette nouvelle production. Accompagner les retombées économiques de cette nouvelle implantation de rang européen par la poursuite de l'accueil d'entreprises au sein de cette zone et dans les environs est un objectif du SCoT.

#### Orientations et objectifs

Le maintien et le renforcement de la fonction industrielle de l'Alsace du Nord nécessitent la disponibilité d'un foncier adapté spécifiquement aux besoins industriels, notamment sur les grands sites d'activités et aux niveaux supérieurs de l'armature urbaine. Cette vocation industrielle doit s'accompagner du développement du service aux entreprises et à leurs salariés, dont une part importante n'habite pas au sein du territoire du SCoTAN.

**En ce sens, l'extension de la zone d'activités au lieu-dit de la « Sandlach » à Haguenau, la reconversion en cours de la friche et son extension dite de « l'EPSAN » à Hoerdt sont des projets stratégiques pour le maintien et le développement de l'industrie dans le Rhin supérieur.**

#### A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Mettre en place les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités industrielles implantées sur le territoire.

- ⇒ Mettre en place les conditions nécessaires permettant le développement des secteurs stratégiques.
- ⇒ Composant majeur de la puissance économique régionale, le tissu industriel de l'Alsace du Nord doit pouvoir s'appuyer sur une vraie stratégie de développement du foncier économique. Sont en jeu : la compétitivité du tissu industriel régional, le dynamisme d'un bassin d'emploi important, l'avenir des relocalisations et mutations industrielles et l'accueil de nouveaux investissements.

## 2. DEVELOPPER LA GEOTHERMIE ET LES ENERGIES NOUVELLES

Les caractéristiques de l'Alsace du Nord en font une terre propice au développement des énergies renouvelables et plus particulièrement la géothermie.

Les prolongements économiques de cette ressource géothermique, en particulier en direction du chauffage urbain, de l'industrie et de l'agriculture (serres...) sont encouragés et facilités.

Tirant profit du potentiel important de ressources énergétiques locales, le développement des filières bois-énergie et le recours à la biomasse agricole sont favorisés.

**Les documents locaux d'urbanisme veillent à tenir compte des besoins particuliers de ces filières dans leurs choix d'aménagement.**

- ⇒ Le recours à ces filières énergétiques nouvelles et la recherche de l'efficacité énergétique sont encouragés et facilités dans les choix énergétiques des projets d'urbanisme et de construction (économies d'énergie, recours au bois-énergie, au solaire, développement du photovoltaïque...).
- ⇒ Les politiques locales de planification et de développement économique intègrent à leur choix de développement et de localisation, dans la mesure du possible, le rapprochement entre les sources d'énergie (existantes ou potentielles) et les potentiels de consommation, notamment par les grands acteurs économiques ou industriels, dans l'optique de favoriser, entre autres, le développement des réseaux de chaleur.

Un projet a été retenu sur la liste des projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur de l'arrêté ministériel du 31 mai 2024, paru au JO du 9 juin 2024, pour une estimation de consommation projetée d'ENAF (2021-2030) de 50 hectares pour l'ensemble de l'opération Géothermie/Lithium dans la Communauté de communes de l'Outre-Forêt.

### Orientations et objectifs

- L'implantation et le développement d'activités, liés à la géothermie et aux énergies nouvelles, d'envergure nationale et régionale.

#### Les documents d'urbanisme locaux

- ⇒ Veillent à tenir compte des besoins particuliers de ces filières dans leurs choix d'aménagement, notamment en mettant en place les conditions nécessaires au développement de ces activités (implantation des bâtiments et installations, insertion paysagère, accessibilité en limitant l'empreinte carbone des déplacements et les pollutions locales, ...).

### 3. STRUCTURER LA RESSOURCE TOURISTIQUE

Le développement du tourisme repose notamment sur des éléments particuliers du patrimoine local qui sont mis en valeur : les milieux naturels, la géothermie, le thermalisme ou encore le patrimoine archéologique, historique, paysager ou naturel du territoire. Le développement de ces potentiels touristiques est conditionné par le respect du fonctionnement et de la sensibilité écologique et paysagère des lieux d'implantation.

L'exploitation de ces « ressources naturelles » d'un genre particulier justifie l'implantation de développements urbains liés à ces sites touristiques en dérogation au principe de continuité avec les tissus agglomérés existants, posé par le SCoTAN pour les secteurs d'extensions économiques ou résidentiels.

#### Orientations et objectifs

- Les développements urbains, les projets futurs, liés aux sites touristiques existants, peuvent être aménagés en dérogation au principe de continuité avec les tissus agglomérés existants.
- Les éventuels grands équipements touristiques structurants ne relèvent pas des dispositions sur les grands équipements structurants ou les zones d'activités structurantes. Ces équipements ne sont pas tenus de se localiser aux niveaux supérieurs de l'armature urbaine, mais ils devront rechercher, comme toutes les autres activités, la sobriété foncière et la préservation de la qualité des sols en limitant leur artificialisation.
- La reconversion de la base aérienne militaire de Drachenbronn liée au tourisme est concernée par ces orientations.
- A l'intérieur du territoire du Parc naturel régional des Vosges du Nord, les projets touristiques sont adaptés et dimensionnés en proportion de la capacité d'accueil des milieux écologiques qui les accueillent, en veillant à ne pas provoquer la destruction ou l'altération de ces milieux par une surfréquentation. Ils sont également adaptés et proportionnés au regard du contexte géographique, paysager et socio-économique de leur implantation.
- Le développement de l'offre hôtelière et du nombre de lits en Alsace du Nord est encouragé et favorisé, en veillant parallèlement à accroître le niveau et la qualité des services offerts.
- Les infrastructures touristiques d'accueil sont développées, en veillant à intégrer dans ce développement la qualité de leur accessibilité en transport collectif, mais aussi leur dimension logistique (parkings autocaristes, accueil et information du public en privilégiant l'optimisation de ces différents espaces de services, ainsi que la qualité du jalonnement et ou du balisage).
- L'implantation et le développement d'un tourisme appuyé sur les modes d'occupation et de valorisation agricole dans l'espace rural et sur les activités ou les équipements liés (dont notamment les itinéraires de randonnée pédestre, cyclable, équestre, les activités nautiques liées aux plans d'eau et aux cours d'eau et les lieux d'escalade, ...) sont facilités sur l'ensemble de l'Alsace du Nord et plus particulièrement sur le territoire du Parc naturel régional des Vosges du Nord. La création de gîtes est facilitée par les documents locaux d'urbanisme et développée au sein des politiques en charge de ce segment du marché touristique.
- L'accessibilité touristique de l'Alsace du Nord depuis les infrastructures aéroportuaires et les gares du réseau ferré à très grande vitesse ferroviaire est encouragée et développée (cf. Axe III-C).

#### Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Encadrer les conditions d'aménagement des développements urbains et projets futurs liés aux sites touristiques existants.
- ⇒ Encadrer et mettre en place les conditions d'implantation des gîtes, notamment ceux liés au bâti et au patrimoine rural existant.
- ⇒ Mettre en place les conditions requises pour l'aménagement des équipements et infrastructures d'accessibilité aux sites touristiques à toutes les échelles et pour tous les modes de déplacement.

Par ailleurs, les éventuels grands équipements touristiques structurants ne relèvent pas des dispositions sur les grands équipements structurants ou les zones d'activités structurantes définies dans l'Axe III du présent document d'orientation et d'objectifs, pour peu qu'ils exploitent un milieu naturel, des ressources naturelles, paysagères, culturelles ou patrimoniales non déplaçables.

Ces équipements structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord et liés à des éléments non déplaçables ne sont donc pas tenus de se localiser aux niveaux supérieurs de l'armature urbaine.

Est particulièrement visée la reconversion au tourisme de la base aérienne militaire de Drachenbronn, qui revêt un caractère stratégique et structurant pour l'Alsace du Nord. Par son effet levier sur le tourisme et l'économie locale, cette requalification du site constituera le point de démarrage d'une synergie d'investissements touristiques et économiques visant la redynamisation du territoire.

## 4. CONSOLIDER LA RESSOURCE THERMALE

Deux stations thermales sont présentes en Alsace du Nord. Il s'agit de la station thermale de Niederbronn-les-Bains, déjà connue il y a 2000 ans des romains et de celle découverte plus récemment de Morsbronn-les-Bains.

Cette ressource n'est pas délocalisable. Les deux centres de Niederbronn-les-Bains et Morsbronn-les-Bains sont les seuls dans toute l'Alsace à proposer des cures thermales conventionnées par l'assurance maladie. Un tissu médical et paramédical s'est développé localement en articulation de ces centres.

#### Orientations et objectifs

- Pérenniser la ressource thermale, à savoir les deux centres de Niederbronn-les-Bains et Morsbronn-les-Bains.
- Diversifier leurs activités liées au thermalisme de santé en élargissant leur champ d'action par le développement d'un thermalisme de loisir complémentaire au thermalisme de santé.

#### A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Mettre en œuvre les conditions techniques requises pour mettre en œuvre ces objectifs, aussi bien au niveau spatial que pour les vocations du sol.

En ce sens, le projet de pôle thermal à Morsbronn-les-Bains est un enjeu pour la région car il portera le renouveau du thermalisme pour le nord-est de la région Grand Est et les territoires allemands voisins et répondra ainsi aux nouvelles tendances du thermalisme moderne, traduisant un mouvement de fond de la société vers le bien-être et le bien vieillir.

## 5. RENFORCER LES ACTIVITES TERTIAIRES

### Orientations et objectifs

Le DOO fixe comme objectif de mettre en place les conditions de développement des activités tertiaires (services aux entreprises et aux particuliers) :

- Le développement des fonctions de tertiaire supérieur sera privilégié dans le pôle d'agglomération de Haguenau et les pôles urbains structurants que sont Brumath et Wissembourg.
- Ces polarités devront développer une stratégie foncière et immobilière favorisant l'implantation de ces activités.
- Le développement du tertiaire diffus se fera prioritairement dans le tissu urbain.
- Le développement des services à la population dits de proximité est favorisé à toutes les échelles de l'armature urbaine et plus particulièrement dans les pôles locaux et les villages.
- Les services de proximité s'insèrent de façon prioritaire dans les noyaux urbains.

### Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Mettre en œuvre les conditions techniques, aussi bien au niveau spatial que pour les vocations du sol, permettant le maintien et le renforcement des activités tertiaires dans le pôle d'agglomération de Haguenau et les pôles urbains structurants de Brumath et de Wissembourg.
- ⇒ Mettre en œuvre les conditions techniques, aussi bien au niveau spatial que pour les vocations du sol, permettant le maintien et le renforcement des services de proximité dans les centres.

## 6. ENCOURAGER LE DEPLOIEMENT DES NOUVELLES TECHNOLOGIES LIEES AU NUMERIQUE

L'effort d'équipement en technologie d'information et de communication du territoire est une priorité et un atout.

### Orientations et objectifs

- Poursuivre et amplifier le déploiement des nouvelles technologies d'information et de communication sur le territoire de l'Alsace du Nord.
- Encourager le développement des infrastructures de communication numérique à très haut débit et des usages qui y sont liés.
- Poursuivre les travaux d'extension éventuelle du réseau de fibre optique régional, conformément au projet ROSACE.

L'implantation des équipements de nouvelles technologies peut être développée de la façon suivante :

#### **Les documents d'urbanisme locaux doivent :**

- ⇒ Prendre en compte le déploiement régional de la fibre optique.
- ⇒ Mettre en place les conditions nécessaires à l'implantation des équipements liés aux communications numériques en permettant notamment l'implantation d'antennes relais nécessaires à la couverture du territoire pour les communications numériques en prenant en compte leur hauteur et leur impact sur le paysage et l'environnement.
- ⇒ Encourager et faciliter la création d'espaces de travail, individuels ou collaboratifs, dans des locaux mutualisés et partagés, nécessitant une connexion au réseau à très haut débit.

Leur déploiement doit être poursuivi et amplifié de sorte que l'accès au Très Haut Débit réponde, à terme, aux besoins actuels et futurs des entreprises, des services publics et des particuliers.

## **7. ENCOURAGER ET FACILITER LE DEVELOPPEMENT ARTISANAL DU TERRITOIRE**

Dans l'urbanisation existante, en renouvellement urbain ou, s'il n'y a pas d'autres possibilités, sur des sites nouveaux et que cela soit justifié, les choix d'aménagement et de développement permettent de dégager des terrains plus particulièrement dévolus à ces activités artisanales, dans le souci d'une économie du foncier et de la préservation de la qualité des sols.

#### **Orientations et objectifs**

- Réserver du foncier dédié au développement des activités artisanales dans le tissu urbain existant.
- Les activités artisanales pourront être dispersées sur plusieurs sites ou regroupées sur un site plus particulièrement aménagé à leur intention.
- Calibrer les extensions de l'urbanisation dédiées aux activités artisanales en fonction du potentiel au sein du tissu urbain.

## **B. ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE VERTUEUX EN OPTIMISANT LA CONSOMMATION FONCIERE**

### **1. DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE**

Il conviendra, pour accroître l'attractivité du territoire, d'organiser lisiblement les projets et de maîtriser leur développement spatial.

Une coordination progressive de l'offre foncière en matière d'activités est nécessaire pour limiter la concurrence interne et renforcer la cohérence et la lisibilité de la structure et de l'offre économique du territoire. Existante à l'échelle intercommunale, elle gagnera à être étendue à l'échelle de l'Alsace du Nord.

## Orientations et objectifs

- Le développement économique du territoire s'appuie sur la structure de l'armature urbaine.
- **Le pôle d'agglomération, les pôles urbains structurants et les pôles intermédiaires et leurs communes d'appui** constituent le lieu privilégié d'accueil du développement économique du territoire.  
Ils se dotent en conséquence d'une politique de développement et de renouvellement urbain en mesure de conforter leur positionnement. Les documents locaux d'urbanisme prévoient des réserves de terrains suffisantes pour l'implantation d'activités dans le cadre d'une politique foncière en rapport avec ces objectifs.  
Les projets de zones d'activités d'une taille et d'un rayonnement qui les rendent structurants à l'échelle du SCoTAN sont implantés à ces niveaux de l'armature urbaine.
- Les fonctions de loisirs et d'affaires de l'aérodrome de Haguenau sont préservées.
- **Le pôle d'agglomération de Haguenau et les pôles urbains structurants et leurs communes d'appui** sont les lieux prioritaires d'implantation des services supérieurs d'agglomération (lycée, enseignement supérieur, grands établissements de santé, services administratifs supérieurs, ...).
- **Les pôles intermédiaires et intermédiaires émergents et leurs communes d'appui** doivent poursuivre et renforcer leur développement économique pour répondre aux besoins de leur bassin territorial.
- **Les pôles locaux** répondent aux besoins économiques de leur bassin de population et/ou de ceux des villages proches.
- **Le développement économique des villages** répond aux besoins de la population locale. Il s'appuie sur le développement et le renforcement des services et des commerces de proximité, privilégiant l'emploi ou le réemploi des surfaces urbanisées existantes. La taille des extensions à vocation d'activités est limitée et proportionnée aux besoins de desserrement des activités existantes ; elle ne saurait dépasser une superficie de l'ordre de 0,5 hectare au maximum par village, sauf si elle répond aux besoins de desserrement de plusieurs villages. Dans ce dernier cas, la superficie maximale sera de l'ordre de 1 ha<sup>16</sup>. Seul le Parc économique de la Sauer, situé sur le ban communal du village d'Eschbach, pourra faire exception à cette orientation, en raison de la préexistence du site et de sa vocation intercommunale économique majeure.
- Les villages, par exception au principe ci-dessus, peuvent développer un ou des sites d'activités économiques de superficie plus importante lorsque ceux-ci s'inscrivent dans la continuité urbaine d'une polarité de niveau supérieur de l'armature urbaine, dans le cadre d'un projet commun. La consommation de ces surfaces est incorporée au décompte de l'enveloppe foncière à vocation économique.

## 2. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

### 2.1. PRINCIPES GENERAUX

- Les zones d'activités et en particulier les grands projets de zones structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord (15 ha et plus) privilégient un bon niveau d'accessibilité ou de desserte en

---

<sup>16</sup> NB : cette superficie à vocation d'accueil d'activités doit correspondre à un besoin existant identifié et ne peut en aucun cas s'apparenter à un droit d'inscription automatique dans les documents d'urbanisme locaux de surface nouvelle à vocation principale d'activités, dans une logique d'«au cas où».

transport collectif, en minimisant les traversées d'agglomération entre leur localisation et les grands axes du réseau routier (autoroutes, les routes départementales concernées).

- Les nouveaux contournements ou déviations ne sont pas le support d'une nouvelle urbanisation. En dehors du pôle d'agglomération de Haguenau et des pôles urbains structurants définies par le SCoTAN où préexistent de tels ouvrages déjà insérés pour partie dans l'urbanisation, lorsqu'un nouveau contournement est réalisé, les zones d'activités, quelle que soit leur destination, sont localisées hors de la proximité directe des points d'échange entre l'éventuel contournement et l'axe dévié.
- L'implantation des zones d'activités, quelle que soit leur destination, est subordonnée à la capacité de les desservir par un réseau collectif d'assainissement et par la présence d'une station d'épuration en capacité de traiter les effluents produits.
- Les sites d'extension sont réalisés dans le respect des richesses écologiques et agricoles et dans un souci prioritaire de leur intégration paysagère. Les documents locaux d'urbanisme effectuent leur choix de localisation des extensions à vocation économique en comparant la sensibilité paysagère des sites potentiels aux fins de rechercher l'impact minimum.

## 2.2. CONTINUITÉ URBAINE

### Principe :

Hormis pour les zones à vocation touristique et celles liées à l'exploitation de la géothermie et des énergies nouvelles, les extensions urbaines à vocation économique obéissent aux principes de continuité urbaine tels que définis ci-avant. L'obligation de continuité s'applique également aux sites d'extension à vocation exclusivement commerciale.

### Exceptions :

Quel que soit le niveau de l'armature urbaine considérée, lorsque des projets de sites d'extension à vocation d'activités ne sont pas situés en continuité des tissus agglomérés, leur aménagement pourra toutefois être admis, au cas par cas, à la condition qu'il soit justifié par une préexistence « historique » de ce site (par ex. extension d'une entreprise déjà présente) ou en raison d'investissements fonciers conséquents. En outre, ces extensions prennent en compte les déplacements actifs, la qualité des paysages, la sensibilité environnementale, la recherche d'effets économiques induits sur les centralités et leur animation urbaine, ainsi que l'économie du foncier.

## C. STRUCTURER L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

La localisation des commerces n'est pas neutre pour le fonctionnement du territoire. Au-delà de leur pure fonction d'achat, les commerces contribuent à l'animation de la vie locale et au sentiment de bien vivre des habitants d'un territoire. Leur localisation a également un impact environnemental puisqu'elle va générer de nombreux flux quotidiens et leur développement peut être consommateur de foncier. De plus, le développement rapide de l'« e-commerce » et du « click and collect », mais aussi des circuits courts du producteur au consommateur et les besoins de logistique qui les

accompagnent, bousculent l'organisation des implantations commerciales qui a prévalu pendant des décennies.

Le SCoTAN pose les objectifs de localisation préférentielle des commerces et les limites de leur extension en périphérie.

## 1. CHAMPS D'APPLICATION DU COMMERCE

**Les orientations et recommandations du DOO et du DAACL en matière de commerce concernent :**

- Les équipements commerciaux entendus au sens du code de l'urbanisme par la sous-destination « commerce de détail et artisanat » qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. (article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions).
- Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (drive).
- Sont exclus du champ d'application : les commerces de véhicules automobiles ou de motos, les installations de distribution de carburants, le commerce de gros, les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyage, compagnies d'assurance...), les établissements de remise en forme, les restaurants et hôtels.

Les équipements commerciaux, dits d'importance au sens de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme correspondent aux équipements commerciaux avec une surface de vente supérieur à 300 m<sup>2</sup>. Ces derniers sont donc concernés par les conditions d'implantation du DAACL.

## 2. DEFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DE L'ALSACE DU NORD

Le volet commercial du DOO du SCoTAN définit et hiérarchise les centralités urbaines et villageoises, ainsi que les secteurs d'implantation de périphérie. L'enjeu de cette identification et de cette hiérarchisation est de pouvoir établir des règles spécifiques en matière d'implantation commerciale, selon le type et le niveau de polarité, afin de développer un niveau d'offre adapté au rayonnement de chacune des centralités et des polarités, en lien avec l'armature urbaine.

### Définitions

#### Les pôles de centralités commerciales

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : habitat, activités économiques (commerces, services), équipements publics et collectifs etc. Ce sont les centres-villes, centres de quartiers, centres-bourgs, centres-villages.

Les centralités commerciales doivent répondre à des enjeux en matière de revitalisation des centres-villes, bourgs, villages et de maintien d'une offre commerciale diversifiée et de proximité qui participent à

l'animation et au dynamisme du territoire tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

### Les pôles commerciaux de périphérie

Les secteurs d'implantation périphériques ou pôles commerciaux de périphérie sont des sites existants où se concentre l'activité commerciale. Ils sont localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart, et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce. Ils ont vocation à accueillir uniquement le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités urbaines des villes, bourgs et villages.

### L'armature commerciale

Le SCoT de l'Alsace du Nord a pour objectif d'assurer un développement commercial équilibré, en confortant, d'une part les polarités urbaines qui le composent pour renforcer son attractivité à l'échelle départementale et au-delà et, d'autre part, en facilitant l'accès des habitants aux commerces et aux services.

L'armature commerciale du SCoT de l'Alsace du Nord doit donc être proportionnée de façon à répondre aux besoins des habitants et être cohérente avec les rôles définis pour les différents échelons de son armature urbaine. En ce sens, l'armature commerciale définie ci-après est une déclinaison de l'armature urbaine pour répondre aux enjeux du commerce.

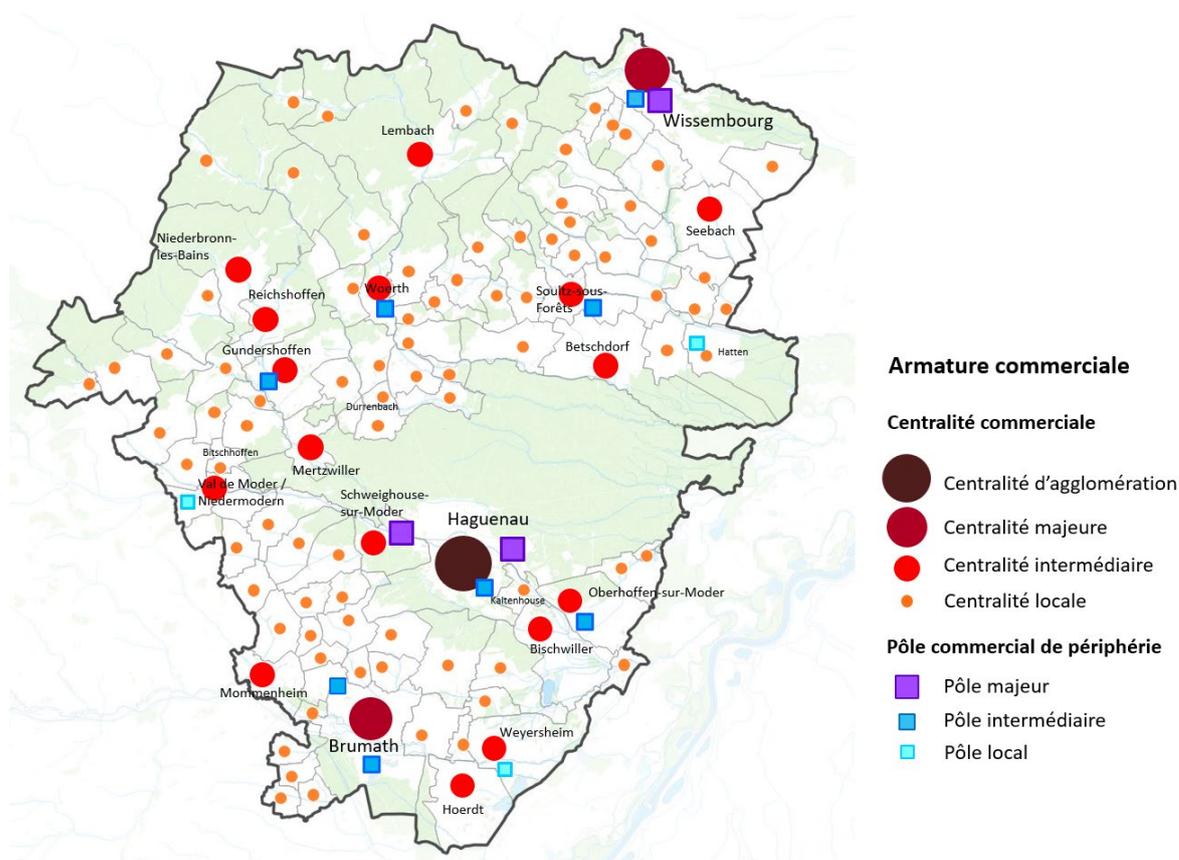
La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le rôle et la vocation des différents niveaux de l'armature commerciale du SCoTAN :

- **Pôle « d'agglomération »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise dépassant le territoire de l'Alsace du Nord avec une offre commerciale diversifiée, spécialisée et attractive.
- **Pôle « majeur »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise pouvant atteindre celle du territoire de l'Alsace du Nord pour des achats quotidiens à exceptionnels légers ou lourds liés à une offre spécialisée à forte attractivité, d'équipement de la personne et de la maison (fréquence pluriannuelle à annuelle).
- **Pôle « intermédiaire »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise s'étendant sur une intercommunalité pour des achats quotidiens à occasionnels légers ou lourds (fréquence mensuelle).
- **Pôle « local/de proximité »** correspond à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise plutôt resserrée sur la commune et les communes voisines pour des achats quotidiens légers (fréquence pluri-hebdomadaire à hebdomadaire).

La structuration commerciale du territoire de l'Alsace du Nord s'appuie sur une armature commerciale qui se décline en 4 niveaux de centralités commerciales et en 3 niveaux de pôles commerciaux de périphérie

Localisation	Niveaux de l'armature commerciale			
Centralité	Centralité d'agglomération	Centralité majeure	Centralité intermédiaire	Centralité locale
Périphérie		Pôle commercial de périphérie majeur	Pôle commercial de périphérie intermédiaire	Pôle commercial de périphérie local

Carte n°2. Armature commerciale



Source : ADEUS

### 3. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Le DOO définit deux types d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les centralités, destinées à recevoir tous types de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

- Les SIP (Secteurs d'Implantation Périphérique), privilégiés pour le développement des plus grands commerces, si le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités.

Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des SIP identifiés.

### 3.1. LES CENTRALITES COMMERCIALES

Les projets commerciaux s'implantent en priorité dans les centralités à tous les niveaux de l'armature commerciale. La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le niveau de la centralité dans l'armature commerciale.

Niveau dans l'armature commerciale	Commune
Centralité d'agglomération	Haguenau
Centralité majeure	Brumath, Wissembourg
Centralité intermédiaire	Betschdorf, Bischwiller, Gundershoffen, Hoerd, Lembach, Mertzwiller, Mommenheim, Niederbronn-les-Bains, Oberhoffen-sur-Moder, Reichshoffen, Schweighouse-sur-Moder, Val-de-Moder/Niedermodern, Seebach, Soultz-Sous-Forêts, Weyersheim, Woerth
Centralité locale*	Aschbach, Batzendorf, Bernolsheim, Berstheim, Biblisheim, Bietlenheim, Bilwisheim, Bitschhoffen, Cleebourg, Climbach, Dambach, Dauendorf, Dieffenbach-Lès-Wœrth, Donnenheim, Drachenbronn-Birlenbach, Durrenbach, Engwiller, Eschbach, Forstheim, Frœschwiller, Geudertheim, Gœrsdorf, Gries, Gumbrechtshoffen, Gunstett, Hatten, Hegeney, Hochstett, Hoffen, Hunspach, Huttendorf, Ingolsheim, Kaltenhouse, Keffenach, Kindwiller, Krautwiller, Kriegsheim, Kutzenhausen, Kurtzenhouse, Lampertsloch, Langensoultzbach, Laubach, Lobsann, Memmelshoffen, Merkwiler-Pechelbronn, Mietesheim, Mittelschaeffolsheim, Morsbronn-Les-Bains, Morschwiller, Niederschaeffolsheim, Niedersteinbach, Oberbronn, Oberdorf-Spachbach, Oberhoffen-Lès-Wissembourg, Oberrœdern, Obersteinbach, Offwiller, Ohlungen, Olwisheim, Preuschdorf, Retschwiller, Riedseltz, Rittershoffen, Rohrwiler, Rothbach, Rott, Rottelsheim, Schirrhein, Schirrhoffen, Schleithal, Schœnenbourg, Steinseltz, Stundwiller, Surbourg, Uhlwiler, Uhrwiler, Uttenhoffen, Wahlenheim, Walbourg, Weitbruch, Windstein, Wingen, Wintershouse, Wittersheim, Zinswiler

\* Les communes sans offre commerciale sont incluses dans ce niveau de l'armature

Pour les centralités d'agglomération, majeure et intermédiaire, les périmètres des centralités commerciales devront être délimités spatialement par les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)). Ces périmètres peuvent inclure des secteurs de centre-ville, centre-bourg, centre-village mais aussi des quartiers existants ou futurs, ainsi que des pôles d'échanges multimodaux caractérisés par une mixité des fonctions.

Pour les centralités locales, la collectivité peut, si elle le juge nécessaire et pertinent, délimiter un périmètre de centralité commerciale.

### 3.2. LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Les SIP ont vocation à accueillir uniquement les commerces dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Le développement commercial dans ces SIP est accepté s'il ne remet pas en cause le maintien et la diversité commerciale dans les centralités. La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le niveau du SIP dans l'armature commerciale.

Liste des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) :

Commune	SIP	Niveau
Schweighouse-sur-Moder/Haguenau	ZA Schweighouse-sur-Moder/Haguenau	Majeur
Haguenau	ZAC Taubenhof	Majeur
Wissembourg	ZA allée des Peupliers	Majeur
Bernolsheim	ZC de Brumath nord / Bernolsheim	Intermédiaire
Brumath	ZA de Stephansfeld	Intermédiaire
Gundershoffen	ZA de la Hardt Ouest	Intermédiaire
Haguenau	ZAC Aéroport	Intermédiaire
Oberhoffen-sur-Moder	ZC la Werb	Intermédiaire
Soultz-sous-Forêts	ZA Soultzerland	Intermédiaire
Wissembourg	ZA route de la Pépinière	Intermédiaire
Woerth	ZAC	Intermédiaire
Hatten	ZA Hatten	Local
Pfaffenhoffen	ZA de Pfaffenhoffen	Local
Weyersheim	ZA rue du Canal	Local

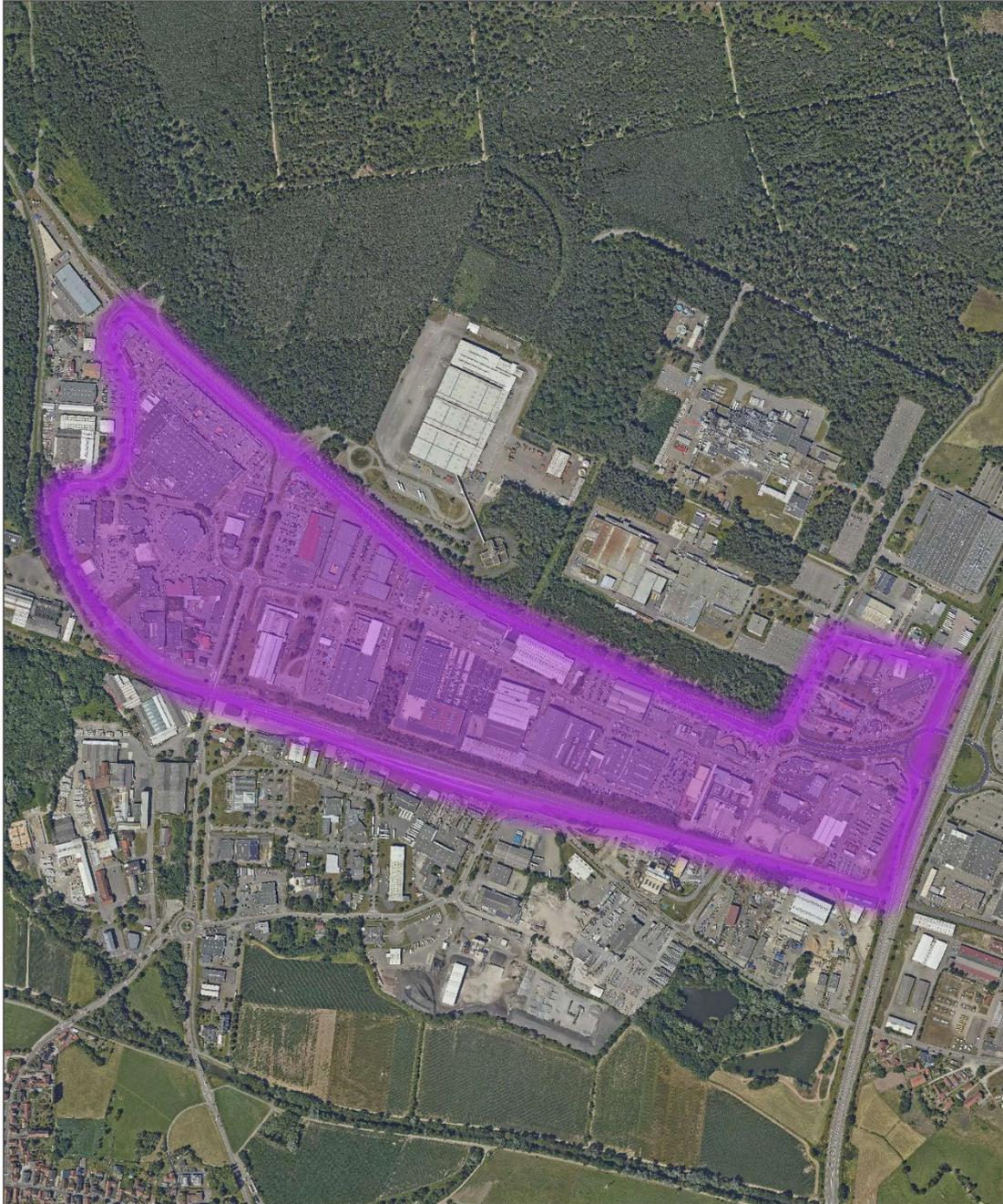
## Périmètre des pôles de périphérie majeurs

### HAGUENAU



Secteur **Auchan-Sablère / Sandlach**

Superficie **59,89** ha



**ADEUS**

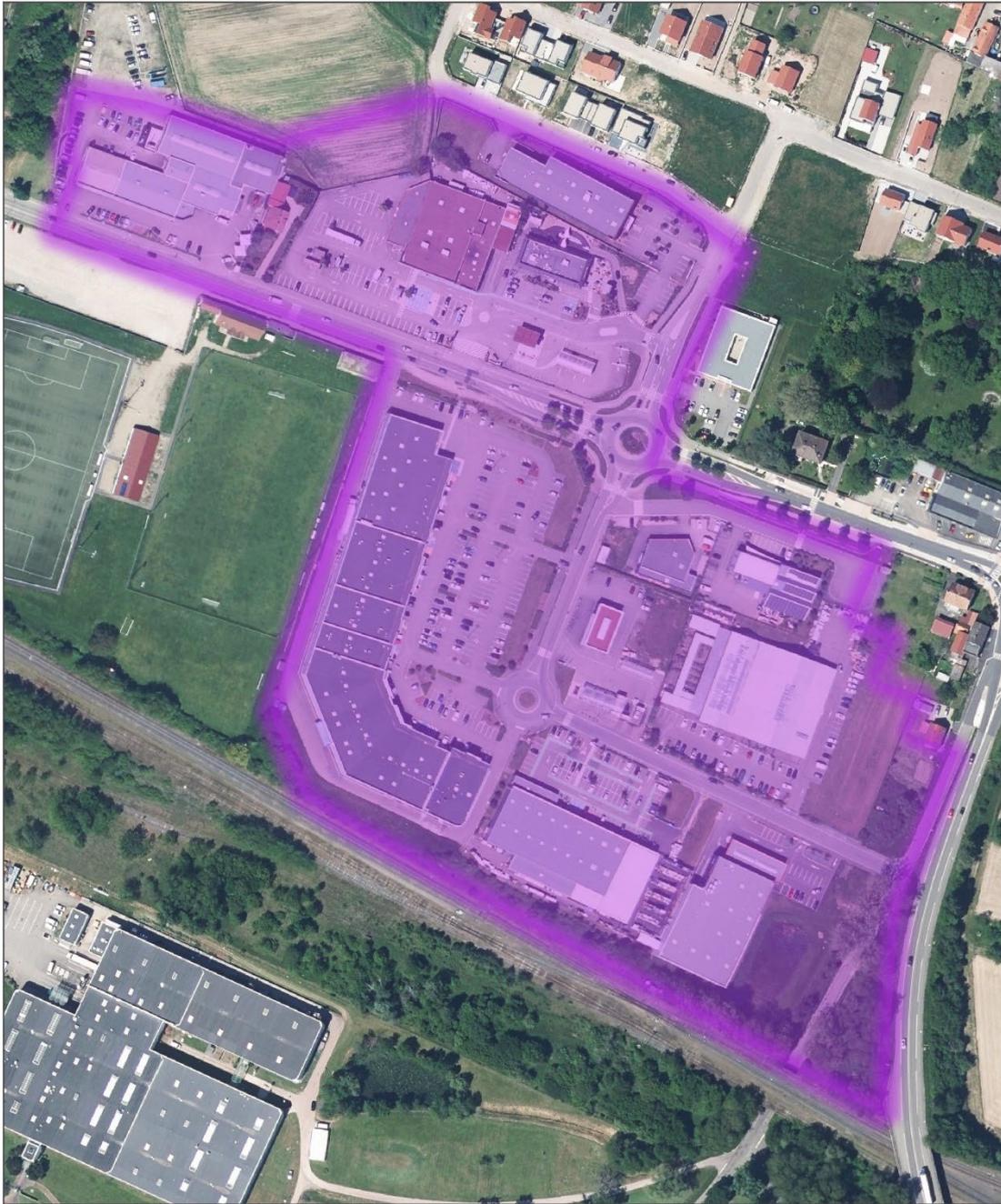
sources Bd Ortho CAH 2021 ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle majeur**

zone d'étude 

Secteur **Allée des Peupliers**

Superficie **9,68 ha**



**ADEUS**

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle majeur**

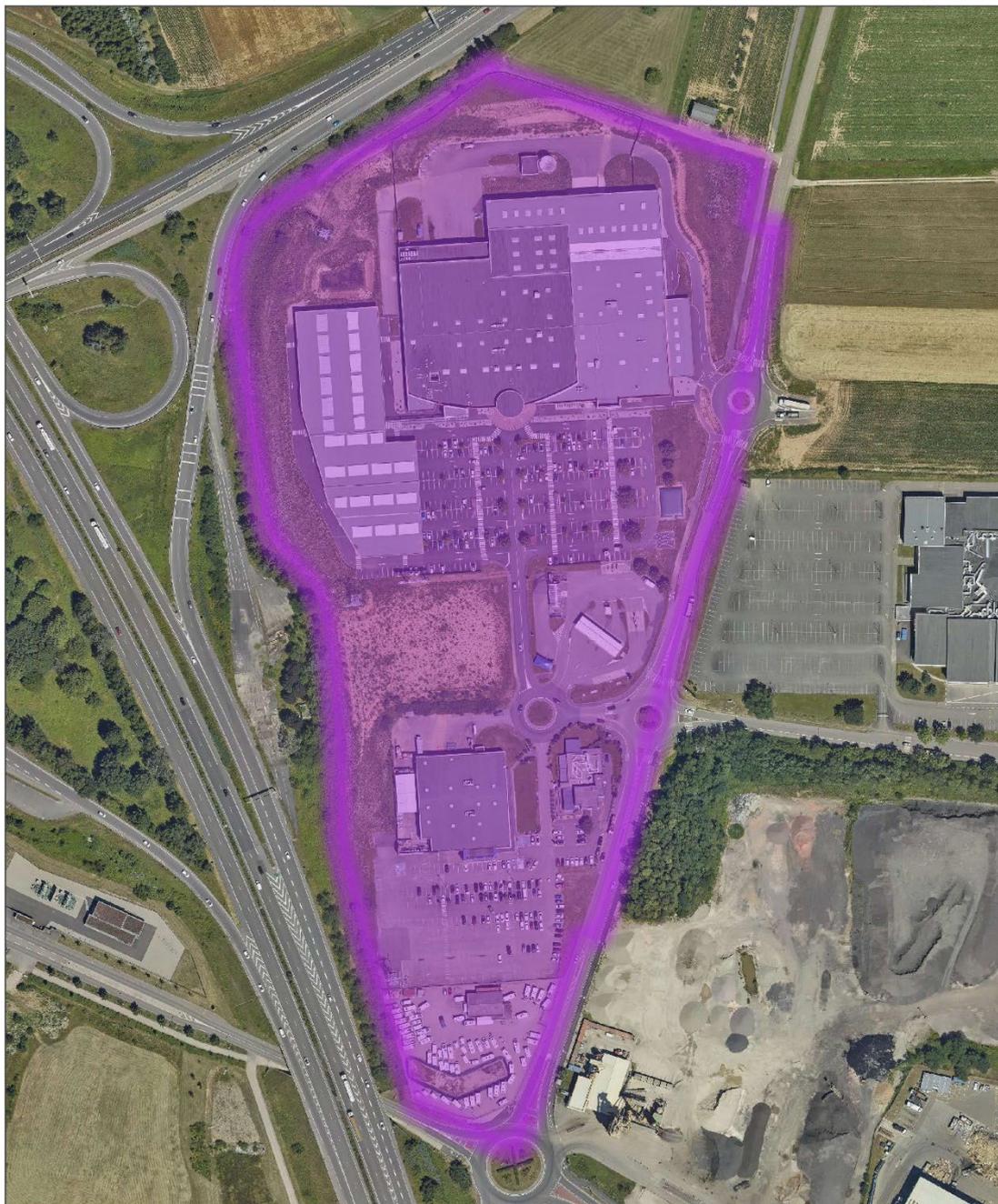
zone d'étude 

## Périmètre des pôles de périphérie intermédiaires

BRUMATH NORD / BERNOLSHEIM

Secteur **ZA de Brumath Nord / Bernolsheim**

Superficie **10,02 ha**



**ADEUS**

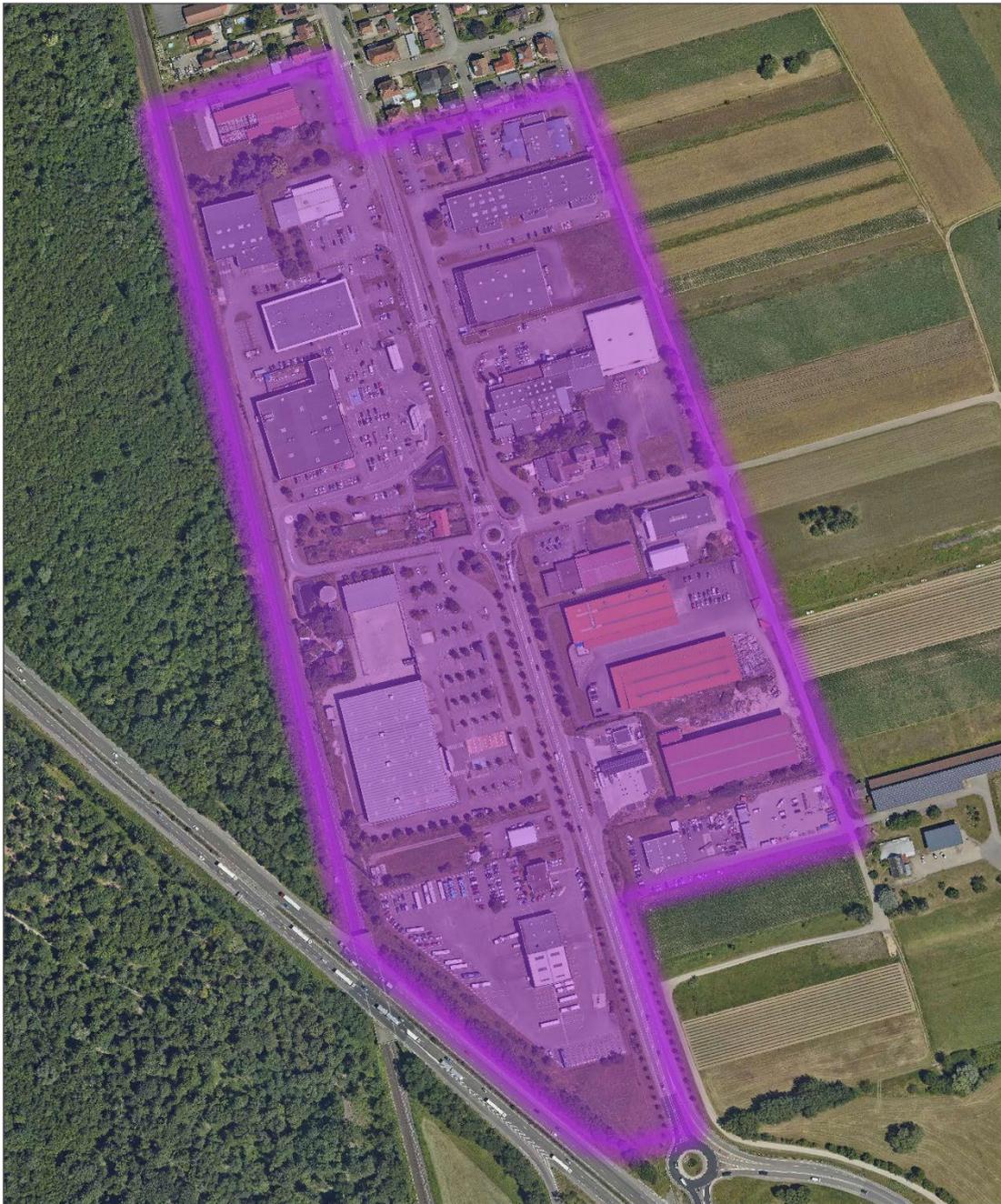
sources Bd Ortho CAH 2021 ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

Secteur **ZA de Brumath Stephansfeld**

Superficie **20,72** ha



**ADEUS**

sources Bd Ortho CAH 2021 ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

Secteur **ZA de la Hardt Ouest**

Superficie **17,77 ha**



**ADEUS**

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

Secteur **Aérodrome**

Superficie **14,93** ha



**ADEUS**

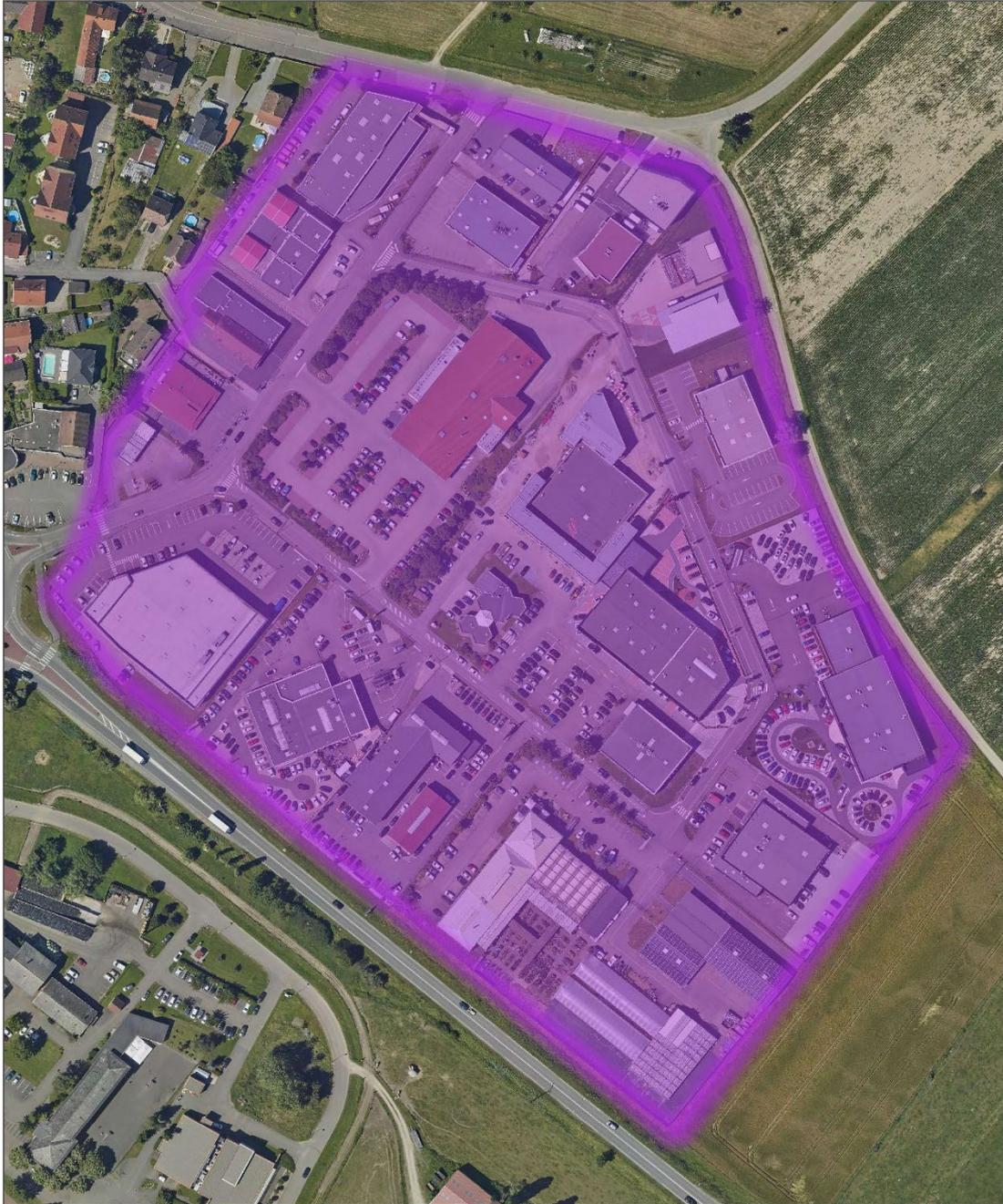
sources Bd Ortho CAH 2021 ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

Secteur **ZC la Werb**

Superficie **8,48** ha



**ADEUS**

sources Bd Ortho CAH 2021 ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 



**ADEUS**

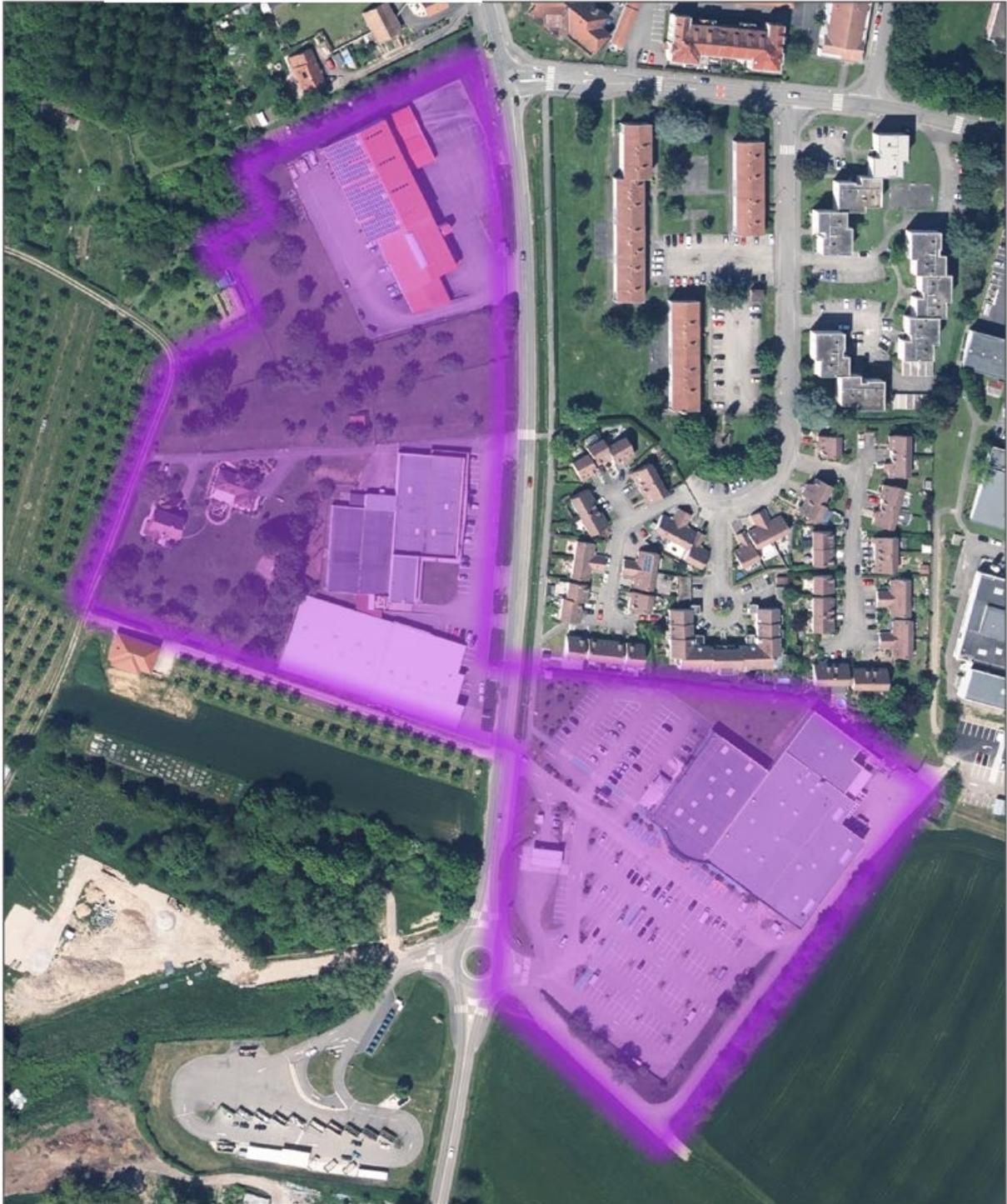
sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

Secteur **ZA route de la Pépinière**

Superficie **5,31** ha



**ADEUS**

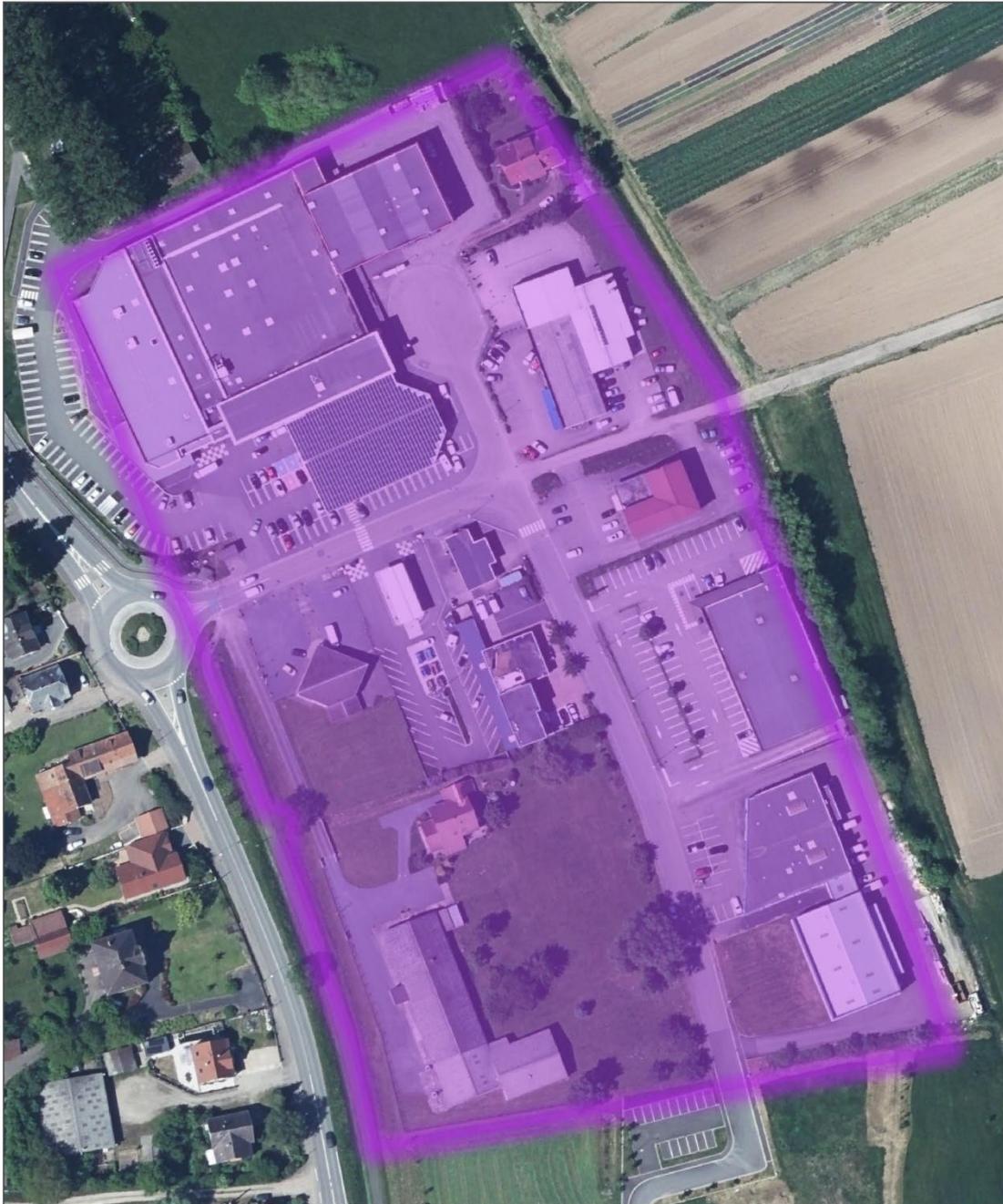
sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

Secteur **ZAC Woerth**

Superficie **4,46** ha



**ADEUS**

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle intermédiaire**

zone d'étude 

## Périmètre des pôles de périphérie locaux

HATTEN

Secteur **ZA Hatten**

Superficie **3,38 ha**



**ADEUS**

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle local**

zone d'étude 

Secteur **ZA de Pfaffenhoffen**

Superficie **4,39** ha



**ADEUS**

sources Bd Ortho CAH 2021 ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle local**

zone d'étude 

Secteur **ZA rue du canal**

Superficie **9,77** ha



**ADEUS**

sources Bd Ortho 2021 GeoGrandEst ;  
réalisation ADEUS, juin 2024

**Pôle local**

zone d'étude 

### 3.3. HORS LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Pour rappel, le développement commercial n'est pas autorisé en dehors des centralités et des SIP identifiés.

#### Orientation :

- Les commerces existants hors localisations préférentielles peuvent maintenir leur destination commerce en cas de reprise, cependant les changements d'activité vers l'alimentaire ne sont pas souhaités.
- L'extension des commerces situés hors localisations préférentielles ne pourra excéder 20% de la surface de vente pour les commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> et 10% pour les commerces de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

## 4. ORIENTATIONS

### 4.1. ORGANISER L'APPAREIL COMMERCIAL EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE TERRITORIALE

#### Orientation :

- Le maillage commercial, hiérarchisé par niveaux de rayonnement, doit être cohérent avec l'armature commerciale (cf. carte de l'armature commerciale).
- La vocation des surfaces de vente commerciales, l'échelle de leur bassin de clientèle et leur dimensionnement doivent être en cohérence avec le rôle et la vocation des différents niveaux de l'armature urbaine du SCoTAN.

### 4.2. ORIENTATIONS AU SEIN DES CENTRALITES URBAINES COMMERCIALES

#### 4.2.1. Affirmer, conforter les centralités urbaines comme les lieux prioritaires d'implantation de commerces

#### Orientations :

- Les centralités urbaines des villes, bourgs et villages sont définies comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces, compatibles avec le fonctionnement urbain. Les commerces ont vocation à conforter leur attractivité ou à remédier à leur perte d'attractivité en les revitalisant. L'implantation de commerces dans les cœurs de villes, bourgs et villages participe à leur dynamisme et à leur animation.
- Des préconisations s'appliquant aux projets commerciaux (ou à la réhabilitation de commerces ou ensembles commerciaux existants), satisfaisant aux objectifs de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale, sont définies dans le DAACL et reprises dans les documents d'urbanisme locaux.

#### Recommandations :

- Les documents d'urbanisme locaux PLU(i) pourront
  - ⇒ Délimiter spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) des centralités urbaines commerciales ;

- ⇒ Identifier les linéaires commerciaux à protéger en mettant en place des dispositions visant à protéger les commerces en centralité (ex : interdiction de changement de destination du commerce vers du logement, absence d'exigence de places de stationnement dans le cadre de projet de construction de nouveaux bâtiments à vocation de commerce en centralité,...).

#### 4.2.2. Conforter la vocation multifonctionnelle des centralités urbaines

##### Orientation :

- Le commerce et l'artisanat participent à la mixité des fonctions urbaines, caractéristique des centralités urbaines. Leur maintien et/ou leur développement dans les centres villes, centres quartiers, centres bourgs et centres villages sont nécessaires pour conforter leur vocation multifonctionnelle et faire de ces centres des lieux de vie animés et attractifs.

#### 4.3. ORIENTATIONS CONCERNANT LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

##### Orientations :

- La création de nouveaux SIP n'est pas autorisée et tout développement / implantation de commerces devra se faire uniquement au sein des périmètres des SIP existants.
- Les commerces de proximité n'ont pas vocation à s'implanter dans les SIP.

##### Recommandations :

- Les documents d'urbanisme locaux PLU(i) pourront
  - ⇒ définir spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) des SIP ;
  - ⇒ délimiter les secteurs d'activités économiques mixtes comportant déjà du commerce et pouvant accueillir du commerce.

#### 4.4. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES BESOINS EN URBANISME COMMERCIAL PAR UNE PRISE EN COMPTE DES MUTATIONS DES MODES DE CONSOMMATION ET DE VENTE

##### 4.4.1. Faciliter le commerce itinérant

##### Orientations et objectifs :

- Le commerce itinérant doit être favorisé à tous les échelons de l'armature urbaine et tout particulièrement dans les communes ne disposant pas d'un commerce alimentaire. Les politiques publiques veillent à aménager des espaces publics adaptés pour recevoir ce type de commerce et prennent les dispositions nécessaires pour encadrer les circulations et le stationnement lors de la tenue de foires et/ou de marchés.

##### 4.4.2. Prendre en compte les besoins liés aux espaces de ventes et de transformation des produits agricoles

##### Orientations et objectifs :

- Les besoins liés à l'implantation d'espaces de vente ou de transformation des produits agricoles nécessaires aux filières courtes et à l'agriculture de proximité seront pris en compte par des dispositions facilitant la création de bâtiments, ou la transformation et l'adaptation de

bâtiments existants, dans le respect de la recherche d'une sobriété foncière et une limitation de l'artificialisation des sols.

## 5. PARTIE VALANT DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Le DAACL détermine les conditions d'implantation spécifiques et générales des équipements commerciaux et des équipements de logistique commerciale.

### 5.1. CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX SECTEURS A ENJEUX

#### 5.1.1. Les centralités commerciales

Les centralités commerciales identifiées dans l'armature commerciale sont considérées comme des secteurs à enjeux dans le DAACL.

##### Orientations :

- Les **centralités d'agglomération, majeure et intermédiaire** peuvent accueillir tous les types et formats de commerce sans limitation de surface.
- Les **centralités locales** ont vocation à accueillir des commerces de proximité. La surface de vente maximale est de 500 m<sup>2</sup> par cellule commerciale.

#### 5.1.2. Les pôles périphériques

Les secteurs d'implantation périphérique identifiés dans l'armature commerciale sont considérés comme des secteurs à enjeux dans le DAACL.

##### Orientations par SIP :

- Pour toute création de nouvelles surfaces de ventes et/ou extensions des équipements existants, les préconisations sont les suivantes :

	SIP Majeur	SIP intermédiaire	SIP local
<b>Création de nouvelles surfaces de ventes :</b>			
- Surface minimum	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
- Surface maximum	5 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
<b>Extension des équipements existants</b>	20% de la surface de vente avec un plafond maximum de 8 000 m <sup>2</sup> de surface totale de vente	20% de la surface de vente	20% de la surface de vente

- La reprise d'équipements commerciaux vacants ou en friche n'est pas soumise à des conditions de surface.

## Orientation relative aux hypermarchés de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

La surface des **réserves des hypermarchés** de plus de 5000 m<sup>2</sup> ne doit pas dépasser 20% de la surface commerciale.

## Orientation relative aux galeries commerciales

L'implantation de nouvelles **galeries commerciales** ainsi que l'extension de galeries commerciales existantes sont interdites.

### 5.2. CONDITIONS GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Les conditions générales d'implantation s'appliquent à tous projets commerciaux, en création ou en extension, de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Dans les centralités, les conditions générales d'implantations s'appliquent dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

## Conditions d'implantation qualitatives des équipements commerciaux

### *Qualité environnementale*

#### Qualité des espaces extérieurs

### Orientations : dans le cadre de toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial :

- Favoriser la création d'espaces verts favorables à la biodiversité (zones humides, prairies fleuries, haies mellifères...).
- Intensifier et diversifier la végétalisation en veillant à la qualité des espaces plantés (essences adaptées et de préférence locales et plurispécifiques).
- Utiliser les plantations comme éléments régulateurs (îlot de chaleur, gestion du vent, traitement des eaux pluviales, etc.).
- Privilégier la végétalisation des espaces de stationnement.
- Apporter un soin particulier aux stationnements les plus visibles depuis le domaine public (haies, talus plantés...).
- Dimensionner suffisamment les fosses de plantation pour permettre le développement des végétaux et les aménager afin de permettre la récupération des eaux pluviales et leur infiltration.

#### Economie et gestion de la ressource eau

### Orientations :

Toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doit :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et augmenter l'infiltration des eaux sur site, sauf incompatibilité du sol ou contraintes liées au sol.

- Intégrer une gestion des eaux pluviales par des moyens adaptés d'infiltration ou de rétention (noues, toitures végétalisées...).
- Equiper les aires de stationnement en revêtement de surface ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- Favoriser les dispositifs économes en eau (sanitaire, arrosage, ...).

#### Recommandation :

- Récupérer, stocker et utiliser les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage, ...).

#### Gestion des déchets

#### Orientation :

Toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doivent instaurer le tri sélectif des déchets et inciter au geste de tri pour les usagers (clients, personnels, etc.) par l'installation des dispositifs de collecte ou de récupération des déchets par l'apport volontaire.

Cette orientation prescriptive devra être mise en œuvre par le porteur de projet pour tout nouveau commerce de grande taille de type alimentaire (ex : hypermarché).

#### *Performance énergétique*

#### Développement de la production d'énergies renouvelables et de réduction des pertes énergétiques

#### Orientations :

Toute création doit :

- Prévoir l'isolation thermique performante des bâtiments.
- Aménager, dans la mesure du possible, un procédé de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments.
- Equiper les parcs de stationnement extérieurs, d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.
- Favoriser l'éclairage naturel des bâtiments, les lampes basse-consommation et le pilotage rationnel de l'installation électrique.
- Veiller à choisir des modes de chauffage et de climatisation qui tiennent compte des potentialités énergétiques du site.
- Intégrer des dispositifs d'économie d'énergie faiblement émetteurs en CO<sup>2</sup> pour les équipements frigorifiques et autres (ex : portes de frigos de super / hypermarchés).

#### Recommandation

Intégrer, dans la mesure du possible, des dispositifs de végétalisation des toitures ou des façades contribuant à une amélioration du confort thermique.

## **Qualité architecturale et paysagère**

### **Traitement qualitatif des bâtiments**

#### **Orientations :**

Toute création ou extension d'un équipement commercial doit :

- Rechercher une architecture de qualité.
- Porter une attention à la bonne intégration des volumes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant :
  - ⇒ en privilégiant l'homogénéité des formes architecturales. La simplicité et la sobriété des volumes bâtis sont recherchées,
  - ⇒ en privilégiant pour les ensembles commerciaux, les ruptures volumétriques et/ou de matériaux afin de limiter un effet masse ou monotone, tout en veillant à une cohérence et une qualité d'ensemble,
  - ⇒ en ayant recours à un traitement végétal qui contribue à l'insertion paysagère des bâtiments.

### **Traitement qualitatif des façades des bâtiments**

#### **Orientations :**

Toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doivent :

- Apporter un soin particulier aux façades principales, visibles depuis les accès routiers, et aux façades des locaux techniques afin qu'elles s'intègrent dans le paysage en utilisant des coloris et des matériaux en harmonie avec l'environnement du site.
- Utiliser les matériaux durables, facilement recyclables et de préférence issus de filières locales.

### **Insertion dans le paysage**

#### **Orientations**

Toute création, réutilisation ou extension d'un équipement commercial doivent :

- Réduire la pollution visuelle et lumineuse et lutter contre le gaspillage énergétique :
  - ⇒ en diminuant significativement les émissions de lumière artificielle,
  - ⇒ en apportant un soin particulier aux dispositifs visuels de communication ou d'enseigne et en privilégiant leur intégration dans la volumétrie du bâtiment.
- Prendre en compte l'état et le fonctionnement naturel du site (topographie, fossé, continuités écologiques, essence végétale...).
- Veiller à une bonne ouverture sur l'espace public et sur les opérations voisines pour éviter tout effet d'enclave.

## Recommandation

Planter des essences végétales mixtes en limite du domaine public le long des voies rapides.

## Conditions d'implantation foncières des équipements commerciaux et d'accessibilité

### ***Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et des espaces résiduels existants***

#### **Orientations :**

- Toute création ou extension d'un équipement commercial doit privilégier la réutilisation de locaux commerciaux vacants ou sous-occupés et des friches existantes en les requalifiant et en les densifiant.
- Dans le cas où tout projet de création ou d'extension commerciale ne peut être satisfait par l'optimisation de l'existant (reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche), ce dernier pourra s'implanter dans les « dents creuses » (parcelles non bâties) et/ou dans les espaces résiduels existants (ex : parkings).

### ***Optimisation du foncier existant***

#### **Orientations :**

La **densité et la compacité des formes urbaines** doivent être appliquées pour toute création ou extension de commerce :

- en réduisant au maximum l'emprise au sol des constructions,
- en construisant sur plusieurs niveaux lorsque l'environnement urbain s'y prête.

**Les surfaces dédiées au stationnement** doivent être optimisées :

- en réduisant l'emprise au sol du stationnement par la mise en œuvre d'un stationnement à étage, en sous-sol ou en toiture,
- en mutualisant le stationnement avec d'autres commerces et/ou d'autres usages,
- en mutualisant les accès et le stationnement dans le cas d'un ensemble commercial,
- en réservant des places dédiées aux modes alternatifs à l'autosolisme (ex : covoiturage),
- en intégrant des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et en préservant les fonctions écologiques des sols (revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées).

**Les surfaces dédiées à la desserte viaire doivent être optimisées en intégrant les modes actifs et en dimensionnant les voiries a minima.**

**Les surfaces dédiées aux modes actifs doivent être optimisées :**

- en prévoyant des emplacements pour le stationnement des vélos protégés / sous-abri à l'extérieur,
- en prévoyant l'implantation d'équipements de production énergétique (bornes de recharge pour les véhicules électriques en quantité suffisante),
- en prééquipant les parkings. Il s'agit de prévoir les réseaux électriques afin d'étendre le nombre de bornes de recharge électriques.

### ***Réversibilité et modularité des bâtiments***

#### **Orientations :**

- Intégrer, dès la conception architecturale d'un bâtiment, des possibilités de réversibilité fonctionnelle du bâtiment vers une autre destination, soit un changement d'usage, soit un changement de vocation.
- Tout nouveau bâtiment et toute rénovation d'un bâtiment existant doivent être conçus en permettant **la modularité des espaces intérieurs** afin de pouvoir modifier l'organisation et la distribution interne du bâtiment.

### ***Réversibilité du foncier***

#### **Orientation :**

- Conditionner le foncier à des modalités de « déconstruction » et de « désartificialisation ».

### **Conditions d'accessibilité aux équipements commerciaux**

#### ***Accessibilité en transport en commun et mobilité douce / décarbonée***

#### **Orientations :**

Tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial devra être accessible par les modes d'accès alternatifs à la voiture :

- en développant les **modes actifs** (cheminements piétons et cyclables) sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite entre magasins et ensembles commerciaux),
- en favorisant leur accessibilité depuis les **pôles d'échange multimodaux** importants et depuis les **arrêts de transport collectif**,
- en aménageant des **emplacements pour le stationnement des vélos**.

## 5.3. LES LOCALISATIONS DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

### 5.3.1. Champs d'application de la logistique commerciale

Les orientations et recommandations du DAACL en matière de logistique commerciale concernent :

- Les équipements logistiques destinés à l'approvisionnement du commerce de détail et/ou des livraisons à domicile générés par le commerce en ligne,
- Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (drive, "click and collect, ...),
- La logistique industrielle et le BTP sont exclus.

La logistique commerciale s'inscrit dans un champ d'activités très large comprenant les agences de messagerie, les entrepôts du e-commerce, les entrepôts de la grande distribution, les grossistes effectuant des services de livraison, les transporteurs et logisticiens. Elle est rattachée aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Sous-destination « commerce de gros » (Destination commerce et activités de services) concerne les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « entrepôt » (destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ») recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### 5.3.2. Typologie des équipements de logistique commerciale

Les orientations du DAACL différencient les types d'équipements de logistique commerciale en fonction de leur taille et des flux générés.

On distingue deux grandes catégories d'équipements de logistique commerciale selon qu'ils génèrent ou non des flux de particuliers :

- Les entrepôts/platformes de logistique commerciale : des locaux qui ne génèrent pas de flux de particuliers (entrepôts de logisticien, grossiste...).
- Les points/lieux de retraits de marchandises : des locaux qui génèrent des flux de particuliers (ex : drive, click and collect, casier...).

## Typologie des équipements de logistique commerciale :

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Vocation	Flux de particulier
Entrepôt/plateforme de logistique	Entrepôt majeur	Plus de 10 000 m <sup>2</sup>	Rayonnement à l'échelle de la région et au-delà	Non
	Entrepôt structurant	De 5 000 à 10 000 m <sup>2</sup>	Rayonnement à l'échelle départementale et infra-régionale	Non
	Entrepôt intermédiaire	De 1 500 à 5 000 m <sup>2</sup>	Rayonnement à l'échelle du SCoTAN et des territoires voisins	
	Entrepôt de proximité	Moins de 1 500 m <sup>2</sup>	Livraison du dernier km pour les professionnels et/ou les particuliers dans les aires urbaines	
Point/ lieu de retrait	Point de retrait (drive automobile, click and collect)	300 m <sup>2</sup> à 3 000 m <sup>2</sup>	Espace de stockage (plus de 300 m <sup>2</sup> ) d'un commerçant ayant pour vocation principale la préparation et le retrait des commandes effectuées en ligne	Oui
	Lieu de retrait (drive piéton, casier)	Moins de 300 m <sup>2</sup>	Petit espace de stockage (moins de 300 m <sup>2</sup> ) d'un commerçant ayant pour vocation principale le retrait des commandes effectuées en ligne	

### 5.3.3. Localisation préférentielle des entrepôts / plateformes de logistique commerciale

#### Orientations :

- Pour toute création d'entrepôt/plateforme de logistique commerciale :

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Périphérie	Centralité
Entrepôt/plateforme de logistique	Entrepôt majeur	Plus de 10 000 m <sup>2</sup>	<b>Uniquement dans les zones d'activités périphériques situées à Hoerd, à proximité immédiate des axes structurants de communication (A4/A35)</b>	Non
	Entrepôt structurant	De 5 000 à 10 000 m <sup>2</sup>	<b>Uniquement dans les zones d'activités périphériques situées à Hoerd, à proximité immédiate des axes structurants de communication (A4/A35)</b>	Non
	Entrepôt intermédiaire	De 1 500 à 5 000 m <sup>2</sup>	Par ordre de priorité : <ul style="list-style-type: none"> <li>Préférentiellement dans les zones d'activités périphériques situées à proximité immédiate des axes structurants de communication (routier / ferroviaire) ou de pôles multimodaux (ports de Lauterbourg et de Strasbourg), tels que les ZA situées à Brumath/Mommenheim (A4/A340), Hoerd (A4/A35), Schweighouse-Haguenau (ligne ferroviaire).</li> <li>Dans les zones d'activités accueillant déjà des bâtiments logistiques de cette taille, tels que les ZA situées à Brumath/Mommenheim, Schweighouse-Haguenau, Hoerd, Wissembourg, Woerth.</li> <li>Dans les autres zones d'activités si une opportunité se présente, à condition que leur localisation et leur fonctionnement urbain permettent de limiter les nuisances liées aux flux de transit et leur impact sur les zones d'habitation avoisinantes.</li> </ul>	Non
	Entrepôt de proximité	Moins de 1 500 m <sup>2</sup>	Toutes les zones d'activités peuvent potentiellement accueillir ce type d'entrepôt. Les PLU(i) pourront préciser celles qui ont vocation à les accueillir (périmètre et conditions d'implantation).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les centralités d'agglomération (Haguenau) et majeur (Brumath, Wissembourg) en entrée de cœurs de ville</li> <li>Les PLU(i) pourront préciser les zones stratégiques pour leur implantation.</li> </ul>

## Orientations :

- La création de nouveaux entrepôts/plateformes de logistique commerciale de plus de 5 000 m<sup>2</sup> n'est pas autorisée, excepté dans les zones d'activités périphériques de Hoerdt.
- L'extension d'entrepôt/plateforme de logistique commerciale est limitée à 30% de sa surface de plancher.

### 5.3.4. Localisation préférentielle des points / lieux de retrait

## Orientations :

- Pour toute création ou extension de point/lieu de retrait :

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Périphérie	Centralité
Point/ lieu de retrait	Point de retrait (drive automobile, click and collect)	300 m <sup>2</sup> à 3 000 m <sup>2</sup>	Dans les SIP Majeur, Intermédiaire et local	Adossé à une surface de vente existante sous condition
	Lieu de retrait (drive piéton, casier)	Moins de 300 m <sup>2</sup>	Non	Dans les centralités en confiant au PLU(i) la définition et la localisation d'aires logistiques de proximité afin que ces nouvelles formes de commerce ne compromettent pas le maintien et le développement du commerce de proximité.

## Orientations :

- Les points de retrait sont limités à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 2 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment afin de favoriser la construction en étage et de préserver le foncier.
- Les points de retrait (drives automobiles et click and collect) qui ne sont pas adossés à une surface de vente alimentaire existante ou nouvelle se localisent dans les secteurs d'implantation périphériques identifiés. Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation.
- Les points de retrait (drives automobiles et click and collect) qui s'adossent à une surface de vente existante sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent aucune consommation foncière, qu'ils s'implantent sur des espaces déjà artificialisés (parkings, ...). Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation.

## 5.4. CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

### 5.4.1. Au sein des centralités commerciales

## Orientations :

- Les entrepôts de proximité (inférieurs à 1 500 m<sup>2</sup>) peuvent être localisés dans les entrées de ville des communes de Haguenau, de Brumath et de Wissembourg. Ces espaces de logistique urbaine ont vocation à approvisionner le centre-ville avec des véhicules propres.
- Ces espaces ne peuvent pas :
  - ⇒ se substituer à des commerces et des services recevant du public déjà implantés dans les centres-villes et qui participent à leur animation ;

⇒ constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant constitué et à venir.

- Les drives piétons, distributeurs automatiques et casiers sont autorisés dans les centralités urbaines (centre-ville, centre-bourg, pôles de quartier, centre-village).

#### Recommandations :

- L'implantation d'espaces logistiques de proximité dans le tissu urbain est souhaitée dans les communes identifiées. L'objectif est de tendre vers une logistique durable en réalisant les livraisons du dernier kilomètre avec des modes de livraisons moins polluants (véhicule électrique, vélo cargo...). Les PLU pourront préciser les zones stratégiques pour leur implantation.
- Les documents d'urbanisme locaux, PLU(i), pourront définir des linéaires commerciaux à préserver.

#### 5.4.2. Au sein des zones d'activité de périphérie

##### Orientations :

- Les points de retrait peuvent s'implanter dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) à condition qu'ils n'engendrent aucune consommation foncière et qu'ils s'implantent sur des espaces déjà artificialisés (parkings, ...). Leur implantation doit s'appuyer sur des accès et des aménagements existants et ne doit pas perturber la fluidité de la circulation.
- Dans les zones d'activités, caractérisées majoritairement par un tissu industriel, privilégier le maintien des activités industrielles.

##### Recommandation

- Les documents d'urbanisme locaux, PLU(i), pourront définir des périmètres de localisation d'équipements dédiés à la logistique commerciale et notamment de plateforme de transit des marchandises (cross-docking).

### 5.5. CONDITIONS GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

Les conditions générales d'implantation s'appliquent à tous les types d'équipements de logistique commerciale dans les zones d'activités périphérique et les centralités dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

## Conditions d'implantation qualitatives des équipements de logistique commerciale

### **Qualité architecturale et paysagère**

#### Qualité architecturale des projets

#### **Orientations :**

Toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant :

- en recherchant une architecture de qualité en rupture avec la forme fonctionnelle (boîte à chaussures),
- en privilégiant les ruptures volumétriques et/ou de matériaux dans le cadre de linéaires de façade importants afin de limiter un effet masse ou monotone.

#### Insertion dans le paysage

#### **Orientations**

Toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant :

- en s'insérant harmonieusement dans le paysage et dans son environnement proche ou lointain, notamment lorsqu'il impose des volumétries verticales ou horizontales importantes,
- en limitant les impacts paysagers et environnementaux, en cherchant à gommer leur empreinte visuelle, notamment depuis les axes routiers,
- en permettant l'aménagement de toiture-terrasse et/ou mur végétalisés pour atténuer les vues depuis le grand paysage.

### **Performance énergétique**

#### **Orientation**

Toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant en intégrant sur les toitures des bâtiments de logistique commerciale, des dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment panneaux photovoltaïques) et/ou un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant « un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité », et cela sur tout ou partie de la surface.

## Conditions d'implantation foncières des équipements de logistique commerciale

***Reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche, et utilisation des dents creuses et des espaces résiduels existants.***

### Orientations :

- Toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale doit se faire dans le tissu urbain existant en privilégiant la **réutilisation de locaux commerciaux vacants ou sous-occupés et des friches existantes** en les requalifiant et en les densifiant.
- Dans le cas où tout projet de création ou d'extension d'un équipement de logistique commerciale ne peut être satisfait par l'optimisation de l'existant (reconquête des bâtiments, des surfaces vacantes ou en friche), ce dernier pourra s'implanter dans les « dents creuses » (parcelles non bâties) et/ou dans les espaces résiduels existants (ex : parkings).

### ***Optimisation du foncier existant***

#### Orientations :

- La **densité et la compacité des formes urbaines** doivent être appliquées pour toute création ou extension d'un équipement de logistique commerciale :
  - en réduisant au maximum l'emprise au sol des constructions,
  - et en recherchant une compacité des formes bâties (construction sur plusieurs niveaux) afin d'accroître la densité urbaine et commerciale.
- **Optimiser les surfaces dédiées au stationnement** en mutualisant le stationnement avec d'autres entrepôts de logistique et/ou d'autres usages.

### ***Réversibilité et modularité des bâtiments***

#### Orientations :

- Intégrer, pour toute création d'un équipement de logistique commerciale, dès la conception architecturale du bâtiment, des possibilités de **réversibilité fonctionnelle** du bâtiment vers une autre destination, soit un changement d'usage, soit un changement de vocation.
- Tout nouveau bâtiment et toute rénovation d'un bâtiment existant doivent être conçus en permettant la **modularité des espaces intérieurs** afin de pouvoir modifier l'organisation et la distribution interne du bâtiment.

### ***Réversibilité du foncier***

#### Orientations :

- Conditionner le foncier à des modalités de « déconstruction » et de « désartificialisation ».

## Conditions d'accessibilité aux équipements de logistique commerciale

### *Accessibilité / flux liés à la logistique commerciale*

#### Orientation

- Organiser les flux liés à la logistique commerciale afin de limiter les nuisances et leur impact sur les zones d'habitation avoisinantes en évitant que ces flux ne transitent dans les zones d'habitation.

#### Recommandation

Les documents d'urbanisme locaux, PLU(i), pourront définir les secteurs dédiés à l'implantation d'équipements de logistique commerciale et mettre en place les conditions nécessaires afin de limiter les nuisances liées aux flux de transit et leur impact sur les zones d'habitation avoisinantes.

Fin de la partie valant DAACL

---

## D. PRESERVER LES ACTIVITES ET LES ESPACES AGRICOLES

Outre les dispositions en faveur de l'économie foncière exposées par ailleurs au document d'orientation et d'objectifs qui contribuent à la préservation de l'ensemble des espaces agricoles et sylvicoles, les politiques d'aménagement et d'urbanisme limitent leurs atteintes à ces espaces.

La vocation économique de l'ensemble des espaces agricoles est soutenue, y compris lorsqu'elle s'articule avec un intérêt paysager ou environnemental (exemple des vergers ou des prairies). Les documents d'urbanisme locaux veillent à préserver et à valoriser ces espaces pour ces multiples fonctionnalités. Les constructions agricoles peuvent y être admises, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'un ou l'autre des intérêts visés ci-avant ou des restrictions qui pourraient être précisées dans les documents locaux d'urbanisme. Dans tous les cas, elles veilleront à limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

### Orientations et objectifs :

- Dans les **secteurs à vocation d'élevage** (piémont et collines Vosgiennes notamment), les prairies de fauche et de pâture font l'objet d'une vigilance particulière, afin de sécuriser l'autonomie fourragère des exploitations et de conforter leur rôle paysager (production de foin, développement de labels type "Lait de pâture", valorisation d'espaces non-mécanisables par l'élevage ovin ou caprin).
- Dans les **secteurs où la production maraîchère ou fruitière** est plus présente (autour de Brumath, Hoerdts ou Wissembourg notamment), les surfaces dédiées à ces cultures spéciales doivent être protégées, au regard de leur importance pour l'économie agricole (investissements importants, création d'emplois) et leur participation à l'autonomie alimentaire du territoire (développement des circuits courts, valorisation des produits locaux).
- Plus globalement, les **surfaces agricoles situées dans les périphéries urbaines à toutes les échelles du territoire** (agglomérations, villes et villages) doivent faire l'objet d'une attention spécifique, en raison de leurs rôles économiques, sociaux ou environnementaux (production, participation au cadre de vie, diversification des cultures, etc.). Ces espaces sont notamment en lien avec les orientations du SRADDET visant à développer l'agriculture urbaine et périurbaine sous ses différentes formes.
- Les **coteaux viticoles** inscrits dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée (Cleebourg, Steinseltz, Oberhoffen-les-Wissembourg, Rott et Wissembourg) sont protégés de toute urbanisation. Des constructions agricoles peuvent y être admises à titre exceptionnel (en périphérie immédiate des zones déjà bâties en cas d'impossibilité d'autre implantation), sauf les logements des exploitants agricoles et les constructions destinées à la commercialisation des produits.

## 1. CONDITIONS D'EQUILIBRE

### Orientations et objectifs :

Les extensions urbaines doivent limiter leurs atteintes à la viabilité fonctionnelle et économique des espaces agricoles, en évitant notamment la déstructuration foncière (découpage parcellaire, enclavement, délaissés de cultures, accès, etc.).

Les choix de localisation des extensions urbaines devront être justifiés au regard, entre autres, des impacts sur l'activité agricole. Outre les impacts fonctionnels mentionnés ci-avant, plusieurs critères agronomiques ou économiques peuvent être pris en compte : caractéristiques agro-pédologiques des sols, implantation historique de certaines cultures, investissements économiques (irrigation, équipements), cultures spéciales, cultures sous labels de qualité (agriculture biologique, AOP ou autres), etc.

Dans les secteurs mentionnés au point 1 (zones de prairies, de maraîchage et vergers, et secteurs périurbains), les enjeux spécifiques à ces espaces seront également pris en compte.

En parallèle, afin de garantir aux agriculteurs des conditions d'exploitation, d'évolution et de développement de leurs structures satisfaisantes, les documents locaux d'urbanisme prévoient, le cas échéant, des secteurs au sein desquels les constructions agricoles sont autorisées.

La délimitation de ces secteurs, où les constructions agricoles sont autorisées, doit être pertinente au regard de plusieurs analyses :

- Le fonctionnement et le positionnement des exploitations agricoles sur le territoire (disponibilité foncière, localisation par rapport aux réseaux, potentiel d'évolution, circulation et accès, ...).
- Le fonctionnement de l'ensemble urbain considéré et ses éventuelles extensions futures (visibilité, positionnement par rapport aux vents dominants, périmètre d'éloignement propre aux activités agricoles...).
- Une vision prospective permettant de garantir le développement des exploitations à court et à long termes (projets connus et plus largement possibilités d'évolution et d'adaptation des structures, perspectives de reprise ou d'accueil de nouvelles installations).
- Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire, dans le souci de limiter l'impact d'éventuelles nouvelles constructions (exemple : lignes de crête, points de vue paysagers, espaces naturels remarquables, etc.).
- La sobriété foncière et la préservation de la fonction écologique des sols.

Les besoins liés à l'implantation d'espaces de vente ou de transformation des produits agricoles nécessaires aux filières courtes et à l'agriculture de proximité seront pris en compte à travers des dispositions facilitant la création de bâtiments, ou la transformation et l'adaptation de bâtiments existants. Dès lors que ces locaux ne sont pas situés sur les sites d'exploitations existants et pouvant être aménagés à cet effet, une vigilance particulière sera apportée aux problématiques liées à l'accès et au stationnement de la clientèle. Il en est de même pour les aménagements ou installations liés à

des nouveaux modes de commercialisation tels que les « drive », les distributeurs automatiques et les libres-cueillettes.

Dès lors que les documents d'urbanisme locaux admettent la possibilité d'implantation d'installations de production photovoltaïque au sol non liées à une consommation domestique, leur localisation ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et milieux naturels, ni aux paysages naturels ou bâtis remarquables (voir *Axe IV-D* partie sur les énergies renouvelables et réutilisables...).

# AXE III - ORGANISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

## A. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le principe général est de répondre aux besoins des populations existantes et futures au plus près de leur expression territoriale. Les efforts de production de logements doivent être répartis sur l'ensemble du territoire de façon équitable et proportionnée, en tenant compte de l'armature urbaine.

Le DOO fixe comme objectifs d'accroître et d'adapter l'offre de logements aux besoins démographiques futurs et aux besoins des ménages.

### 1. ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Par période de 10 ans, l'objectif annuel moyen de production de logements est de 910 logements<sup>17</sup> à l'échelle du SCoT jusqu'en 2040, puis de 850 logements par an en moyenne entre 2041 et 2050.

#### Les objectifs de production de logements sont répartis selon les principes suivants :

- des objectifs de production fixés à l'échelle des intercommunalités pour les trois périodes 2021 à 2031, 2031 à 2041 et 2041 à 2050,
- des principes de répartition visant à consolider les pôles structurants de l'armature urbaine :
  - les 30 polarités de l'armature urbaine sur les 105 communes du SCoT portent 80 % de la production de nouveaux logements,
  - les deux niveaux supérieurs de l'armature en portent près de la moitié (48 %) ; ce qui est supérieur à leur poids de population actuel (40 %).
- un principe visant à privilégier la production de logements par mutations du bâti existant ou par densification du tissu urbain.
- la création de logements neufs en extension ne doit être envisagée que si les autres formes de production de nouveaux logements ne peuvent être envisagées.

#### A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ préciser les modalités de production de cette offre nouvelle,
- ⇒ mobiliser prioritairement les zones qui offrent des capacités en mutation, renouvellement urbain ou remplissage, plutôt que de réaliser des extensions urbaines (cf. les objectifs du thème habitat).

<sup>17</sup>Il s'agit ici d'un objectif de production qui s'apprécie sur la durée, dans une approche pluriannuelle et en termes de suivi, et non d'une forme d'autorisation ou de limitation d'une délivrance annuelle de 900 permis de construire, inopérante en l'état du droit.

Figure 1 : objectifs et répartition de la production de logements

## Objectifs production de logements



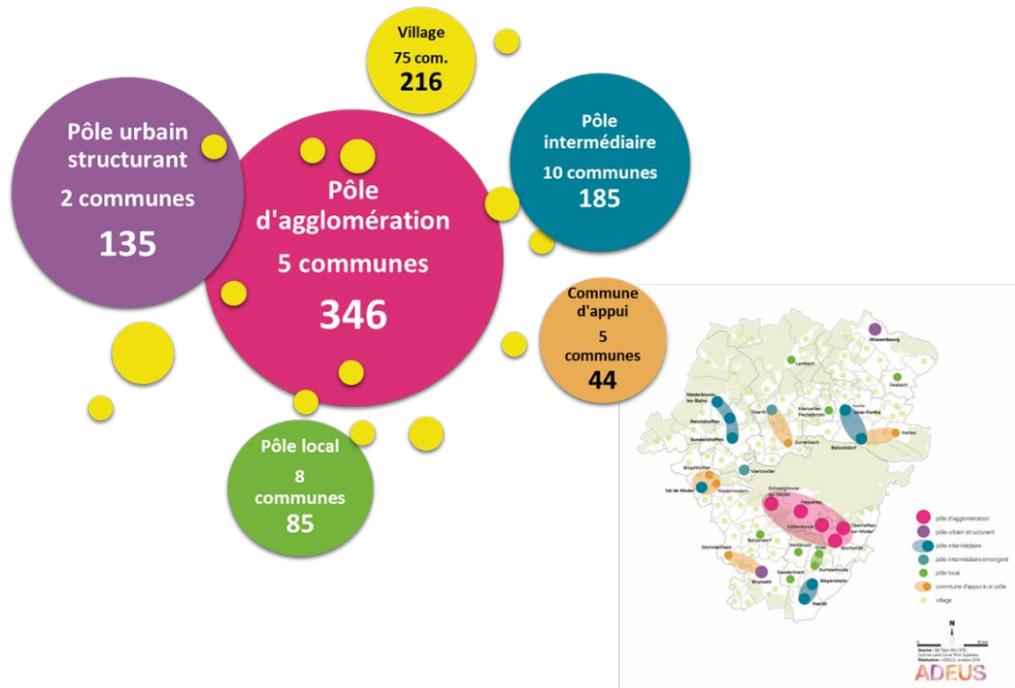
Part des logements produits susceptibles de consommer des ENAF et d'artificialiser les sols.			
	2021-2030	2031-2040	2041-2050
CA de Haguenau	25 %	25 %	10 %
CC de la Basse Zorn	30 %	30 %	10 %
CC de l'Outre-Forêt	30 %	30 %	10 %
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	30 %	30 %	10 %
CC du Pays de Wissembourg	30 %	30 %	10 %
CC de Sauer-Pechelbronn	30 %	30 %	10 %

Pour la période 2021-2040, seuls 25% des nouveaux logements dans le CAH et 30 % dans les autres EPCI sont susceptibles de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Pour la période 2040-2050, seuls 10% des logements sont susceptibles de consommer des ENAF

Source : ADEUS

Figure 2 : répartition des logements selon l'armature urbaine

Répartition des logements à produire par an selon l'armature urbaine au cours des 10 premières années de mise en œuvre du SCoT



Source : ADEUS

## 2. LUTTER CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS

Le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble du parc de logements. Il doit être calculé à partir du fichier LOVAC et du dernier recensement des ménages de l'INSEE disponible.

La remise sur le marché de logements vacants n'est pas considérée comme la production d'une offre nouvelle. Toutefois, la remobilisation de ces logements est un enjeu majeur pour répondre aux besoins en logement de la population, car il s'agit d'un potentiel de logements dormants. Le potentiel que représentent ces logements est variable selon l'importance de la vacance, mais aussi selon ses causes. C'est pourquoi, dans les secteurs où la vacance des logements est importante, ce potentiel devra être exploré avant que la production d'une offre nouvelle de logements consommatrice de foncier<sup>18</sup> soit engagée.

### Orientations et objectifs :

- Remettre sur le marché des logements vacants avec ou sans travaux (de réhabilitation, de résorption d'habitat insalubre, ...).
- Prioriser la résorption de la vacance avant d'envisager la construction neuve en extension urbaine, particulièrement dans les secteurs où la vacance est importante.
- Favoriser le renouvellement urbain de l'habitat dans les centres anciens des pôles et des villages.

### A cette fin, les politiques de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Analyser le potentiel de reconquête de la vacance.
- ⇒ Définir une stratégie de reconquête des logements vacants à toutes les échelles de l'armature urbaine.
- ⇒ Dimensionner les secteurs d'extension en tenant compte du potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine, dont la résorption de la vacance, le comblement d'espace non bâti et la réutilisation des friches urbaines sont une composante.
- ⇒ Adapter le développement urbain à la disponibilité de la ressource en eau et aux capacités des infrastructures existantes d'alimentation en eau potable.

### Recommandations

- Les collectivités locales sont encouragées à inciter à l'usage des matériaux biosourcés (matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale) dans les projets de réhabilitation du parc vacant et de construction neuve.
- Pour mettre en œuvre ces objectifs, notamment la lutte contre la vacance, les collectivités locales peuvent mobiliser les outils fonciers et de planification mais aussi les mesures incitatives, telles que les aides ou primes, ainsi que les mesures fiscales à leur disposition.

<sup>18</sup> Au sens du SRADDET

### 3. REHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT PUBLIC OU PRIVE

#### Orientations et objectifs

- Les collectivités, à travers leurs politiques d’habitat et d’aménagement, poursuivent la réhabilitation du parc de logements anciens, tant privé que public, à travers la mobilisation des outils et dispositifs existants (par exemple : les programmes de rénovation urbaine et d’Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH), les programmes d’intérêt général ou d’opérations de transformation-réhabilitation de logements existants, ...).
- Lorsque l’augmentation de l’offre locative prévue ci-avant s’accompagne d’une rénovation des logements, celle-ci vise tout particulièrement l’amélioration des performances énergétiques.
- Les politiques publiques de réhabilitation thermique, avec le soutien du PCAET qui fait de la rénovation thermique un point central, visent les bâtiments les plus énergivores et prioritaires (principalement les constructions antérieures à 1974, afin de répondre aux enjeux environnementaux de baisse de la consommation d’énergie et de réduction des gaz à effet de serre, mais aussi des enjeux sociaux liés à la précarité des ménages.
- Les opérations de réhabilitation ou de rénovation permettent aussi la résorption de l’habitat précaire et / ou insalubre qui doit être poursuivie.

## 4. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

### Orientations et objectifs

- Chaque commune et intercommunalité, quel que soit le niveau dans l'armature urbaine, mettent en œuvre les moyens nécessaires et suffisants pour répondre à l'ensemble de ses besoins en logement, dans toutes ses composantes, y compris pour les personnes les plus défavorisées et les plus fragiles. Il s'agit notamment d'accompagner la mobilité résidentielle des ménages en favorisant, entre autres, le développement du parc locatif et de l'accession sociale à la propriété.
- Lorsque leur dimensionnement le leur permet, les opérations d'aménagement et de construction veillent à varier la taille des logements et les réponses en termes de statut d'occupation, notamment en diversifiant les formes urbaines attendues.

### 4.1. RENFORCER L'OFFRE LOCATIVE

#### Orientations et objectifs

- L'offre locative, tant privée qu'aidée, doit être développée de façon significative à chaque niveau de l'armature urbaine et plus particulièrement au niveau des polarités lorsqu'elle est insuffisante pour répondre à leur rôle de centralité territoriale.

### 4.2. DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS AIDÉS A LOYER ENCADRÉ<sup>19</sup>

#### Orientations et objectifs

- L'effort de réalisation de logements aidés doit être réparti sur l'ensemble du territoire de façon équitable et proportionnée, en tenant compte de l'armature urbaine.
- Dans la mesure du possible, l'ensemble des polarités du SCoTAN participe au développement du logement aidé. Une réponse aux besoins locaux est également apportée dans les villages, le cas échéant.
- Outre les objectifs fixés à certaines communes au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation<sup>20</sup>, les secteurs stratégiques<sup>21</sup> d'extension, de densification et de renouvellement urbain à partir d'une superficie de 1 ha comportent une part minimale de logements aidés, également différenciée selon le niveau de l'armature urbaine considéré. Cet indicateur de part minimale est fixé par rapport au nombre de résidences principales réalisées dans ces secteurs et appréciées à l'échelle du secteur. Pour les villages du sud le logement social devrait représenter à terme 2 % de l'ensemble des résidences principales.

---

<sup>19</sup>Logements locatifs aidés : est appelé logement locatif aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour sa reconstruction, sa rénovation (avec déduction fiscale), ou son acquisition. Il intègre 2 types d'offres :

- les logements locatifs sociaux publics (principalement gérés par les organismes HLM et les communes),
- les logements locatifs privés conventionnés, c'est-à-dire, les logements pour lesquels les propriétaires-bailleurs (ou un organisme gestionnaire) ont conclu une convention avec l'état (Anah / Préfet) par laquelle ils s'engagent à louer sous certaines conditions et bénéficient de déductions fiscales (et d'une aide en cas de travaux).

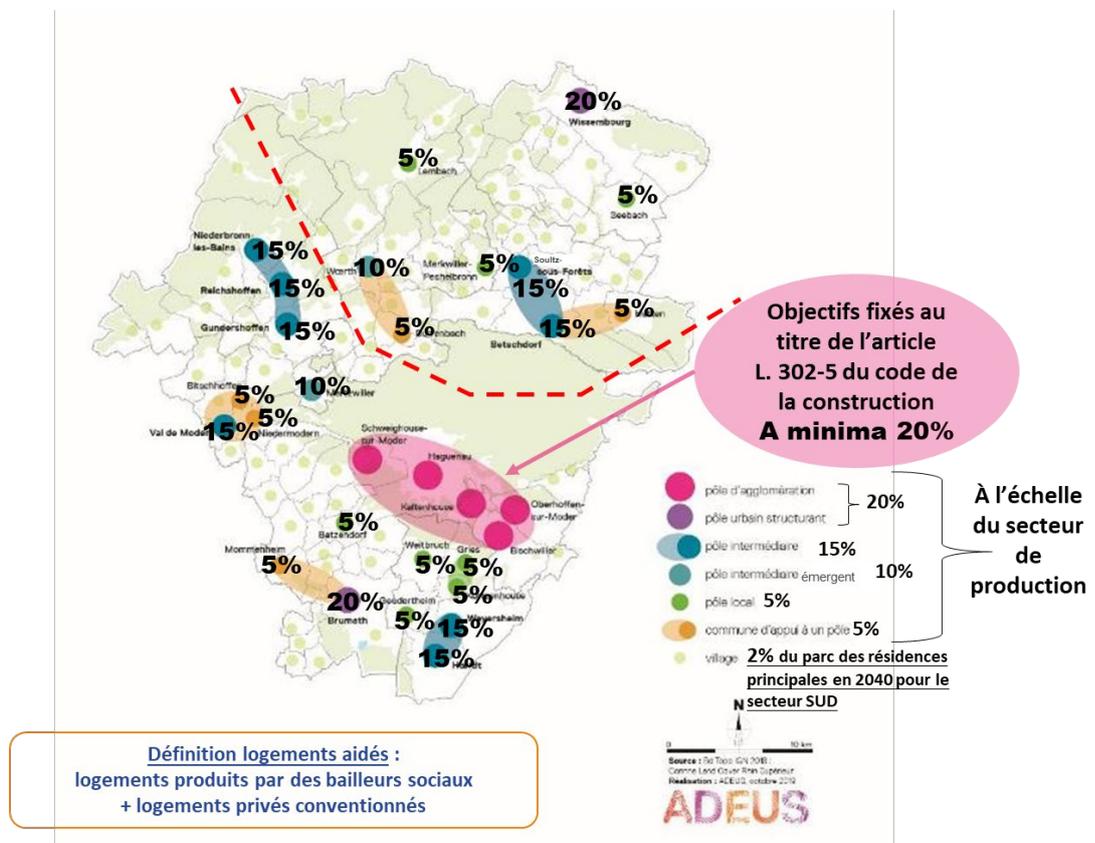
<sup>20</sup>NDR : et non modifiés par le décret 2013-671 du 24 juillet 2013

<sup>21</sup>Voir Annexes justification du DOO.

Elle est à minima de :

- ⇒ 20 % pour les communes du pôle d'agglomération de Haguenau et les pôles urbains structurants,
  - ⇒ 15 % pour les pôles intermédiaires,
  - ⇒ 10 % pour les pôles intermédiaires émergents,
  - ⇒ 5 % pour les pôles locaux et les communes d'appui des pôles,
  - ⇒ 2 % pour les villages du secteur Sud et 0 % pour le secteur Nord.
- Une réponse est également apportée aux besoins locaux dans les villages du sud (voir liste en annexe) en raison de la tension sur le marché immobilier. Ils contribuent à cet effort de développement de l'offre locative aidée à hauteur de 2 % minimum de leur parc de résidences principales à l'échéance 2042.
  - Les communes anticipent le coût de sortie des opérations de logements sociaux en développant des stratégies de portage et de réserve du foncier disponible. Les réserves foncières ainsi constituées concourent, au côté de la production privée de foncier, à atteindre un niveau de production de logements à coûts modérés à même de satisfaire les objectifs fixés par le SCoTAN.

Carte n°3. Part de logements aidés à produire



Source : ADEUS

## Recommandations

Afin de faciliter la mise en œuvre des programmes intégrant la mixité et permettre de diversifier l'offre de logements, les collectivités ont la possibilité de mobiliser les outils existants dans les documents d'urbanisme locaux et les documents programmatiques, notamment :

- la mise en place d'emplacements réservés,
- la mise en place de servitudes de taille de logements dans les documents d'urbanisme locaux ou intercommunaux,
- la mise en place de « Servitude de mixité sociale (SMS) <sup>22</sup>.

### 4.3. REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES

#### 4.3.1. Les gens du voyage

##### Orientations et objectifs

- Adapter le parc de logements aux populations spécifiques.
- Adapter le parc de logements au vieillissement et aux handicaps.
- Accompagner les personnes défavorisées dans un objectif de solidarité (logement d'urgence et d'insertion).
- Poursuivre l'accueil des gens du voyage et des nomades sédentaires en cohérence avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- L'effort d'équipement en terrain d'accueil des gens du voyage en Alsace du Nord sera poursuivi dans un objectif de mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

**A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser et territorialiser les objectifs de diversité sociale et de solidarité :**

- ⇒ Les besoins globaux en logement aidé par commune et leur localisation.
- ⇒ Les dispositifs pour organiser et soutenir les logements et les hébergements sous des formes diversifiées (hébergements d'urgence, temporaires, d'insertion, locatifs très sociaux...) faisant appel à d'autres dispositifs portés par l'Etat ou la Collectivité européenne d'Alsace.
- ⇒ La spatialisation des orientations et objectifs du Schéma départemental et créer les conditions de mise en œuvre.

---

<sup>22</sup>Logements locatifs aidés : est appelé logement locatif aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour sa reconstruction, sa rénovation (avec déduction fiscale), ou son acquisition. Il intègre 2 types d'offres :

- les logements locatifs sociaux publics (principalement gérés par les organismes HLM et les communes),
- les logements locatifs privés conventionnés, c'est-à-dire, les logements pour lesquels les propriétaires-bailleurs (ou un organisme gestionnaire) ont conclu une convention avec l'état (Anah / Préfet) par laquelle ils s'engagent à louer sous certaines conditions et bénéficient de déductions fiscales (et d'une aide en cas de travaux).

## Recommandations

Dans les documents d'urbanisme locaux, les collectivités locales sont encouragées à mettre en place des secteurs de mixité sociale (cf. article L 151-15 du code de l'urbanisme) et en fixant des objectifs de diversification résidentielle aux opérations d'aménagement.

### 4.3.2. Les personnes âgées

#### Orientations et objectifs

- Adapter le parc de logements des populations spécifiques.
  - ⇒ Les structures d'accueil spécialisées en direction des personnes âgées et les solutions alternatives (accueil de jour, petites unités de vie, maintien à domicile...) doivent être développées.
  - ⇒ Elles sont prioritairement localisées au niveau de l'armature urbaine allant des pôles intermédiaires émergents aux agglomérations. Le desserrement des structures existantes aux niveaux supérieurs (notamment du centre hospitalier départemental de Bischwiller) est admis en direction des autres niveaux de l'armature urbaine.
  - ⇒ Elles sont implantées en veillant à leur articulation et leur proximité avec les centres urbains, les commerces et les services de proximité.
- On veillera à rechercher la qualité de leur desserte du point de vue des transports collectifs et des modes de déplacement actifs (piéton/vélo).
- L'offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées vivant à domicile, intégrée aux opérations de constructions nouvelles et de réhabilitation urbaine, doit être développée.
- En fonction de l'analyse des besoins existants, les communes veillent à ce qu'une part de logements adaptés à la perte d'autonomie soit prévue dans la production globale de logements neufs ainsi que dans les objectifs de réhabilitation du parc de logements aidés.

#### A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser et territorialiser les objectifs de diversité sociale et de solidarité

- ⇒ Les besoins globaux en logement aidé par commune et leur localisation.
- ⇒ Les dispositifs pour organiser et soutenir les logements et les hébergements sous des formes diversifiées (hébergements d'urgence, temporaires, d'insertion, locatifs très sociaux...) faisant appel à d'autres dispositifs portés par l'Etat ou la Collectivité européenne d'Alsace.

### 4.3.3. Les foyers et structures d'hébergement d'urgence et les résidences sociales

#### Orientations et objectifs

- Le SCoT contribue, à son échelle, à la mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) mené par l'État et la Collectivité européenne d'Alsace. Il localise prioritairement les foyers et les structures d'hébergement d'urgence et les résidences sociales, qui peuvent par exemple répondre aux besoins des jeunes actifs en alternance sur le territoire, dans les polarités des niveaux supérieurs de l'armature urbaine, en lien avec les infrastructures, les services sociaux et d'accès à l'emploi et les équipements de santé.

## B. ORGANISER LES MOBILITES

Le développement préférentiel des polarités de l'armature urbaine, en concentrant l'urbanisation, permet de faciliter la mise en place de systèmes de déplacements performants et durables. C'est à terme, avec la densification de l'urbanisation, le premier gage d'une plus grande cohérence entre urbanisation et déplacements durables.

### 1. AMELIORER L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS PERFORMANTS

#### Orientations et objectifs

- Améliorer la desserte et l'accessibilité des polarités du territoire de l'Alsace du Nord en transport collectif routier et ferroviaire.
- Améliorer la desserte et l'accessibilité des principaux pôles d'emplois en développant l'offre en transport collectif et en prenant en considération les besoins de déplacements des actifs employés dans ces pôles. Le cas échéant, les initiatives prises par les entreprises viendront compléter ou développer des offres alternatives aux déplacements automobiles individuels.
- Mettre en place une coordination et une intermodalité entre l'offre ferroviaire et routière pour assurer ce niveau de desserte.

**Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en place les conditions nécessaires à l'amélioration de la desserte et de l'accessibilité du territoire en prenant en compte les projets existants et futurs d'infrastructures de transport.**

### 2. LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE POUR LES DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL ET POUR LES DEPLACEMENTS DE COURTE DISTANCE

Les critères de localisation des extensions urbaines tels qu'exposés par ailleurs au document d'orientation et d'objectifs ont aussi pour perspective de réduire les distances de déplacement domicile/travail et de faciliter les déplacements pouvant se reporter sur les transports collectifs ou les modes actifs pédestres/cyclables.

#### Orientations et objectifs

- Les améliorations du réseau principal de voirie et notamment les éventuels contournements doivent être réalisés en articulation avec les solutions de transports collectifs existantes ou à créer.
- Le développement du maillage en mode actif (pédestre et cyclable) afin d'assurer la desserte des lieux de vie : centralités urbaines, zones d'activités et de loisirs.

### 3. DEVELOPPER D'AUTRES ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME, EN ARTICULATION DES DIFFERENTS MODES DE TRANSPORTS

#### Orientations et objectifs

- Le **réseau de transports collectifs de la Communauté d'agglomération de Haguenau** est conforté, développé et étendu. Les politiques locales d'urbanisme et d'aménagement veillent à raccorder les zones d'activités au cœur des communes et aux gares en déployant un réseau pour les modes actifs.
- Le **réseau cyclable**
  - ⇒ Son développement revêt un caractère prioritaire pour favoriser l'utilisation du vélo sur les déplacements courts ou d'échelle intercommunale.
  - ⇒ Les politiques locales de déplacements accompagneront la mise en œuvre d'un réseau structurant, tel que défini par le Schéma directeur des itinéraires cyclables de la Collectivité européenne d'Alsace<sup>23</sup> et qui constituera la colonne vertébrale du réseau cyclable de l'Alsace du Nord. Les communes favoriseront la réalisation d'itinéraires sécurisés de jonction avec le réseau structurant.
  - ⇒ Son développement devra, dans la mesure du possible et sans dégrader la facilité d'usage par des allongements excessifs, être articulé avec les grandes lignes du paysage.
- Toutes démarches permettant de lutter contre l'**autosolisme** (des infrastructures, aires, lignes & arrêts de covoiturage, voie réservée), des services (plateforme numérique de mise en relation, service d'autostop organisé type Rézo Pouce, covoiturage solidaire), de l'animation (auprès des entreprises notamment), des incitations financières (indemnité siège libre pour les covoitureurs inscrits à un service), des solutions de derniers kilomètres (parking vélo, trottinettes, etc.) devront être encouragées.

#### 3.1. DEVELOPPER LES PRATIQUES DE COVOITURAGE ET/OU D'AUTOPARTAGE

#### Orientations et objectifs

Les politiques locales de déplacement et de planification, s'appuyant sur les démarches des collectivités territoriales et locales, contribuent au développement des aires de covoiturage et/ou d'autopartage.

- Les aires devront être facilement accessibles, en voiture comme en mode actif (piétons/cyclistes).
- Outre les localisations le long des grands axes routiers, dans une perspective à long terme de développement de nouveaux usages, ces aires seront aussi localisées de préférence à proximité directe des arrêts de transport collectif, lorsque leur proximité avec ceux-ci le permet et le justifie.

---

<sup>23</sup> Approuvé le 19 juin 2023

### 3.2. DEVELOPPER DES POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX OU DE PLATEFORMES MULTIMODALES

#### Orientations et objectifs

- Le pôle d'agglomération, les pôles urbains structurants et les pôles intermédiaires et/ou leurs communes d'appui doivent pouvoir bénéficier de la création de pôles d'échange multimodaux permettant le développement de l'intermodalité. Ils conjuguent facilité d'accès, notamment piétonne et cyclable, facilité de passage d'un mode à l'autre, ainsi qu'une information complète et pertinente sur les différents réseaux de transports.
- En agglomération, ils bénéficient d'une position centrale et sont clairement jalonnés depuis les principaux équipements de rang supérieur de la commune centre. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'organisation de pôles de rabattement supplémentaires hors des lieux centraux.
- Les axes d'entrée en ville de Haguenau servent de support au développement des transports collectifs et doivent être soulagés du trafic de transit. Ils sont corollairement densifiés pour accompagner le développement des transports collectifs.

## 4. ACCOMPAGNER LES GRANDS PROJETS LIES AUX MOBILITES

### 4.1. LES GRANDS PROJETS LIES AU RESEAU FERRE ET AUX TRANSPORTS COLLECTIFS

#### Orientations et objectifs

Le maintien, le développement et l'amélioration de l'offre ferroviaire TER sont nécessaires à la réussite des orientations du SCoTAN. Ils s'envisagent en tenant compte des contraintes spécifiques de fonctionnement du TER et en lien avec les politiques régionales en la matière.

#### 4.1.1. Renforcer les mobilités régionales et transfrontalières

#### Orientations et objectifs

L'accessibilité du territoire depuis l'Allemagne, la Lorraine, l'agglomération strasbourgeoise et le Pays de Hanau doit être améliorée et renforcée :

- Améliorer prioritairement les services en direction de Strasbourg, de Landau, de Neustadt et de Karlsruhe. Les liaisons ferroviaires vers l'agglomération strasbourgeoise et Karlsruhe doivent à terme être renforcées.

La réouverture du tronçon ferroviaire désactivé<sup>24</sup> de la ligne ferroviaire Saarbrücken-Haguenau-Rastatt est souhaitée. En effet, la réouverture au service ferroviaire voyageur de cet axe permettra, d'une part, de répondre à l'objectif général d'amélioration de l'accessibilité vers l'Allemagne et, d'autre part, de favoriser l'accès en transport collectif à l'aéroport de Baden-Baden. Afin de rendre possible une réouverture au trafic ferroviaire des sections Obermodern-Haguenau et Haguenau-Soufflenheim-pont de Rastatt, Bitche- Niederbronn-les-Bains, les emprises ferroviaires des voies concernées sont, sur le territoire du SCoTAN, inconstructibles et ne doivent pas être affectées à une autre utilisation que la réalisation de transports collectifs en

<sup>24</sup>Il s'agit du tronçon à compter de Obermodern, en direction de Rastatt

site propre (ferroviaire ou routier). Ces emprises pourront accueillir la réalisation d'un itinéraire cyclable, sous réserve que celui-ci ne compromette pas la réouverture de cette ligne.

- Rechercher les conditions permettant une desserte en transport collectif de l'aéroport de Baden-Baden.
- La liaison vers Saverne permettant un accès à ce réseau à grande vitesse doit être pérennisée.

#### 4.1.2. Développer les interconnexions aux territoires voisins

##### Orientations et objectifs

- Développer des relations sans rupture de charge vers Strasbourg pour l'ensemble des points d'arrêt et vers Karlsruhe, Landau et Neustadt depuis les points d'arrêt de l'axe Strasbourg-Haguenau-Wissembourg.
- Penser la relocalisation de la gare routière de Strasbourg, véritable pôle d'échange multimodal d'envergure métropolitaine, en articulation avec les territoires voisins nord alsaciens de l'Eurométropole.
- Adapter l'offre en transport collectif (en fonction des évolutions des déplacements) entre l'Alsace du Nord et la région de Bitche d'une part (en préservant les emprises ferroviaires pour l'avenir), et la gare de Saverne d'autre part.
- Améliorer la performance des liaisons entre l'Alsace du Nord et les principaux pôles d'emplois de la périphérie de Strasbourg (Schiltigheim au nord et Illkirch au sud).
- Conforter les principaux pôles d'emplois de l'Alsace du Nord par un accès en transport collectif performant depuis l'aire métropolitaine.
- Améliorer l'interconnexion bas-rhinoise nord-sud avec le Réseau Express Métropolitain Européen (REME), en proposant des trains sans rupture de charge à Strasbourg.
- Relier par le Réseau Express Métropolitain Européen (REME) les bassins industriels de l'Alsace du Nord, de Molsheim et d'Obernai.

#### 4.1.3. Améliorer les liaisons entre les bassins de vie

##### Orientations et objectifs

- Minimiser l'impact des rabattements automobiles vers les gares situées en milieu urbain, tout en minimisant les ruptures de charges pour l'utilisateur.
- Pérenniser la desserte ferroviaire fine ou par un transport en commun à haut débit de l'ensemble du territoire en maintenant les gares intermédiaires.
- Développer une offre de transports collectifs performante entre Haguenau, Woerth et Lembach.
- Développer, sous réserve de sa faisabilité, une offre de rabattement en transport collectif vers les gares de Mommenheim, de Brumath, de Bischwiller et pour les communes situées à l'ouest et au sud-ouest de Haguenau.
- Conforter, renforcer et étendre le réseau de transports collectifs développé sur l'agglomération haguénovienne.

- Les territoires les moins densément peuplés et ceux situés à l'écart des axes lourds de transports collectifs doivent pouvoir bénéficier à terme du développement du transport à la demande.
- Développer le covoiturage et/ou l'autopartage en complémentarité des modes de transports collectifs, notamment dans les pôles intermédiaires, intermédiaires émergents, les communes d'appui de ces pôles et les pôles locaux, en fonction de l'intensité de la demande. Ce développement doit s'accompagner de celui des aires de stationnement destinées à encourager et faciliter la pratique du covoiturage et/ou l'autopartage.
- Coordonner les systèmes de transports pour permettre le développement des pôles multimodaux, en lien avec la densité de l'urbanisation actuelle et future.
- Faciliter et développer le transport ferroviaire de marchandises, en accompagnement des mesures du SCoTAN en faveur de la desserte des grandes zones d'activités.
- Renforcer et améliorer l'accessibilité des sites touristiques en transport collectif, ferroviaire ou routier.

**Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en place les conditions permettant l'aménagement des liaisons routières et en transport en commun entre les bassins de vie.**

## 4.2. LES GRANDS PROJETS LIES AUX RESEAUX ROUTIERS

### 4.2.1. Améliorer le réseau routier

Les améliorations du réseau routier ont pour objectif d'accroître la sécurité et de réduire les nuisances. Elles n'ont pas pour objectif d'augmenter significativement le report de la part modale des transports collectifs vers le transport individuel.

#### Orientations et objectifs

- **Améliorer le fonctionnement et la lisibilité des axes routiers importants et particulièrement les RD 927, 28 et 919.** Compte tenu de la dimension structurante de ces axes dans le développement des secteurs les jouxtant, l'amélioration de la lisibilité visera :
  - ⇒ à rendre plus homogène le traitement des entrées de villes sur les communes le long de l'axe (améliorer le passage de la route à la rue),
  - ⇒ à redistribuer, dans les communes traversées, l'espace public au profit des piétons, des vélos et des transports collectifs.
- L'amélioration du réseau routier s'appuie en particulier sur la réalisation :
  - Au niveau local :
    - du contournement de Mertzwiller (RD 1062),
    - d'aménagement de sécurité sur la RD 263 et sur la RD 37,
    - d'un aménagement de sécurité pour un accès direct à la future zone d'activités dite de « l'EPSAN » depuis l'A 35.
  - Au niveau métropolitain et transfrontalier :
    - d'un pont autoroutier bas-rhinois au nord de Strasbourg.

- La partie de la RD 28 située à l'ouest de Soultz-sous-Forêts n'a pas vocation à accueillir le transit est-ouest du territoire de l'Alsace du Nord. Ses aménagements assurent l'équilibre entre ses vocations de desserte du territoire (y compris à terme en transport collectif) et d'axe touristique.
- Les déplacements le long de l'axe économique Niederbronn-les-Bains-Bischwiller doivent être améliorés. Les axes d'entrée dans l'agglomération haguenvienne servent de supports au développement des transports collectifs et doivent être à terme soulagés du trafic de transit. Le raccordement de la RD 29 et de la RD 1063 doit à terme être envisagé.

#### **Tenir compte des sensibilités des milieux traversés**

- Les améliorations du réseau routier doivent tenir compte pour leur réalisation de la sensibilité des milieux traversés.

#### **Maintenir les axes de passage préférentiels de la faune dans les vallées vosgiennes.**

- Les infrastructures nouvelles ou les réfections complètes des infrastructures doivent tenir compte de cette nécessité dans leurs aménagements.

#### **Valoriser le lien avec les politiques touristiques**

- Les réseaux de déplacements, et notamment le réseau routier, font l'objet d'une valorisation en lien avec les politiques touristiques.

Cette valorisation vise à :

- la mise en valeur et l'accessibilité du territoire et de ses principaux sites touristiques, ainsi que le développement de routes et d'itinéraires thématiques,
- l'interconnexion des circuits vélos y compris transfrontaliers,
- l'accessibilité des sites touristiques en transport collectif,
- la valorisation de la desserte à grande vitesse de Strasbourg.

### **4.2.2. Renforcer et sécuriser les circulations en mode actif**

#### **Orientations et objectifs**

- Assurer la cohérence et l'interconnexion entre les réseaux cyclables du territoire de l'Alsace du Nord et le réseau allemand.
- Assurer la cohérence et l'interconnexion entre les réseaux cyclables du Bas-Rhin et de la Moselle. Les itinéraires et les aménagements cyclables sont développés en lien avec les orientations de la politique cyclable de la Collectivité européenne d'Alsace.
- Renforcer le réseau cyclable sur le territoire de l'Alsace du Nord en prévoyant à terme, notamment :
  - ⇒ la continuité cyclable le long des axes RD 927, 28, 37 et 919, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des communes traversées, soit en s'appuyant sur la voie elle-même, soit en développant des itinéraires spécifiques reliant les communes.

- ⇒ la réalisation d'itinéraires cyclables à l'intérieur des communes et desservant les points d'arrêt des réseaux de transports collectifs ferroviaires ou routiers.
- ⇒ la mise en place dans les polarités d'une trame de réseau structurant pour les modes pédestres/cyclables. La forme et la consistance de ce réseau doivent avoir pour objet de rendre attractifs, lisibles et sécurisés les déplacements pédestres et cyclables, notamment l'axe cyclable structurant Brumath-Strasbourg.
- Améliorer la connexion des bassins de vie en renforçant, notamment, les axes cyclables structurants suivants :
  - ⇒ l'axe nord-sud reliant Soultz-sous-Forêts à Wissembourg,
  - ⇒ l'axe est-ouest reliant Gamsheim à Brumath et au Val-de-Moder en passant par la Basse-Zorn,
  - ⇒ l'axe nord-sud reliant le nord du territoire de l'Eurométropole à l'agglomération de Haguenau en passant par la Basse-Zorn.

## C. VEILLER A UNE COUVERTURE EQUILIBREE DE L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Comme indiqué dans l'Axe I, le pôle d'agglomération de Haguenau et les deux pôles urbains structurants, Brumath et Wissembourg, ont vocation à porter les équipements structurants du territoire, quelle que soit leur nature ?

### 1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS CULTURELS

#### Orientations et objectifs

Les politiques publiques d'urbanisme assurent une couverture équilibrée du territoire par les équipements culturels destinés aux spectacles vivants, ainsi qu'à la lecture publique.

### 2. LES EQUIPEMENTS DE SANTE

#### Orientations et objectifs

- Les politiques publiques d'aménagement veillent au maintien et au développement des conditions (en particulier d'accès) nécessaires au maintien et au développement du maillage des équipements collectifs liés à la santé publique.
- Les politiques locales d'urbanisme des polarités de l'armature urbaine intègrent à leurs objectifs le maintien et le développement des équipements de santé. Elles développent, facilitent et encouragent en particulier la réalisation de regroupements des professions médicales, sous la forme par exemple, d'équipements publics de type « maison de santé ». La localisation de ces équipements doit s'articuler avec le souci de maintien de l'attractivité commerciale des centralités existantes à toutes les échelles de l'armature urbaine (polarités comme villages). Les localisations périphériques doivent être écartées au profit des centralités existantes.

### 3. LES EQUIPEMENTS D'ACCUEIL DES JEUNES ENTREPRISES

#### Orientations et objectifs

- Les politiques publiques de développement économique veillent à une couverture équilibrée du territoire par les équipements destinés à l'accueil de jeunes entreprises, en s'appuyant pour ses éventuelles priorités, sur l'armature urbaine développée dans le SCoTAN.
- Un complément doit être développé en priorité dans les secteurs de l'agglomération de Wissembourg et de Hoerd.

### 4. D'AUTRES PROJETS

#### Orientations et objectifs

- Le développement des infrastructures de communication numérique est étendu progressivement à l'ensemble du territoire.

- La capacité d'élimination des boues de station d'épuration doit être développée en cohérence avec la croissance de l'urbanisation.
- La capacité d'élimination des déchets doit être augmentée en cohérence avec le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et avec l'augmentation de la population.

**Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en place les conditions assurant le développement et le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements et services existants ou futurs.**

## D. DENSIFIER LES SECTEURS STRATEGIQUES RESIDENTIELS

### 1. DENSIFIER LES SECTEURS STRATEGIQUES RESIDENTIELS

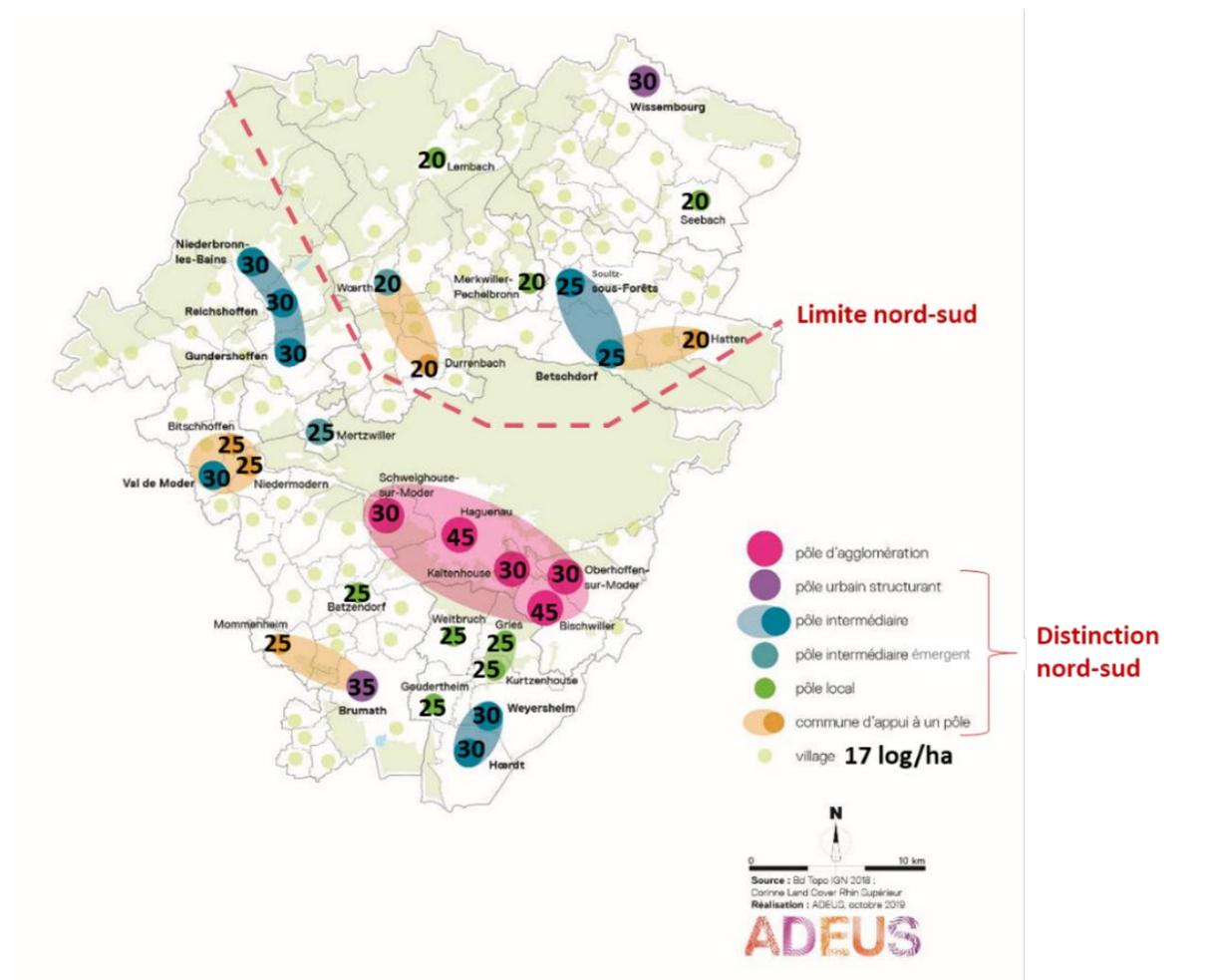
Les politiques d'aménagement, à travers leurs documents locaux d'urbanisme, privilégient : la remobilisation des logements vacants, les mutations au sein des bâtis, le renouvellement urbain, le réemploi des friches urbaines et le remplissage des tissus existants avant d'ouvrir de nouvelles extensions urbaines, qui devront dans tous les cas être justifiées. Les documents locaux d'urbanisme analysent et identifient les capacités de remplissage et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

#### Orientations et objectifs

- Aboutir à une densification acceptable progressive des opérations d'extension résidentielle.
- Des densités minimales moyennes (voir carte ci-après) sont fixées pour les secteurs stratégiques<sup>25</sup> d'extension, de densification et de renouvellement urbain à partir d'une superficie de 0,5 ha.
- Pour tenir compte des réalités de fonctionnement et d'attractivité du territoire, pour un même niveau de l'armature urbaine, les densités sont modulées en fonction de leur localisation sur le territoire. Deux zones de localisation, selon un partage nord-sud, ont été définies. Ce découpage tient compte des dynamiques démographiques, des pôles d'emplois et de l'attractivité des marchés immobiliers.
- Les densités minimales affectées à chaque niveau de l'armature urbaine et en fonction des zones de localisation (voir carte ci-après) s'entendent par défaut pour chaque secteur stratégique d'extension, de densification et de renouvellement urbain, à partir d'une superficie de 0,5 ha.
- Les communes qui le souhaitent, pourront considérer cette densité minimale comme une moyenne à atteindre à l'échelle de la commune pour l'ensemble de leurs secteurs d'extension, de densification et de renouvellement urbain, à partir d'une superficie de 0,5 ha. Dans ce cas, les documents locaux d'urbanisme démontreront la manière dont cet objectif de densité minimale à l'échelle communale sera atteint dans la temporalité du SCoT, sachant qu'aucun secteur, dans une logique de comptabilité, ne devrait avoir une densité inférieure à 70 % de l'objectif fixé par le SCoT pour la commune (voir carte ci-après).

<sup>25</sup> Voir justifications du DOO

Carte n°4. Indicateurs de densité minimale



Source : ADEUS

**Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en place les conditions nécessaires à la mise en œuvre de cet enjeu de densification.**

## 2. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN QUALITATIF PERMETTANT DE PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Le renouvellement du parc de logements constitue un levier de la reconquête des centres des villes, bourgs et villages. Pour cela, il est nécessaire que ces rénovations respectent les caractéristiques patrimoniales urbaines des noyaux bâtis historiques, fondement de l'identité du territoire de l'Alsace du Nord.

## **AXE IV - ORGANISATION DES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGETIQUES, VALORISATION DES PAYSAGES, LIMITATION DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

Cette dernière partie s'attache à montrer comment le SCoT peut accompagner le territoire dans la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique, en complément du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) adopté en 2022. Afin de laisser à chaque document jouer son rôle, cet axe du DOO cible ses objectifs vers la lutte contre la pollution et les nuisances, en passant par la prévention des risques, la gestion des ressources et des déchets jusqu'à la performance énergétique et la santé humaine dans le développement urbain.

Précisons que si l'objectif de baisse des émissions de gaz à effet de serre ne constitue pas un paragraphe à part entière, cela ne signifie en aucun cas que le DOO n'en fait pas un objectif prioritaire. En effet, cet objectif, très transversal, sera atteint grâce à la conjugaison de plusieurs orientations développées principalement dans cet axe mais également dans les axes II et III du présent document, à travers notamment : l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, la diminution du recours aux véhicules motorisés, l'amélioration du maillage des modes actifs, le développement de la nature en ville, le déploiement des énergies renouvelables et de récupération, ...

### **A. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET LIMITER LES NUISANCES SONORES**

Il apparaît aujourd'hui indispensable de mieux concilier le développement urbain avec les objectifs de limitation de l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores en :

- Réduisant à la source, les nuisances et pollutions en intervenant sur les émissions issues des trafics, des activités économiques et de l'habitat.
- Prévenant l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques notamment grâce à l'adoption de mesures d'urbanisme et d'aménagement définies comme suit.

## 1. POLLUTION ET NUISANCES LIEES AUX TRAFICS

### Orientations et objectifs

- Les points de dépassement des seuils de pollution atmosphérique liés aux déplacements automobiles en milieu urbain dense doivent être résorbés. Le trafic de transit est écarté à terme des axes d'entrée dans les agglomérations et les pôles intermédiaires et, plus particulièrement, de l'agglomération haguénovienne, au bénéfice notamment des transports collectifs.

Le développement des transports collectifs et la maîtrise des déplacements automobiles préconisés par le présent document d'orientation et d'objectifs contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air.

## 2. POLLUTION ET NUISANCES LIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

### Orientations et objectifs

- Les collectivités locales et les documents locaux d'urbanisme sont invités à prévoir un éloignement suffisant entre les zones de développement de l'habitat et les sites accueillant ou susceptibles d'accueillir des activités économiques génératrices de pollution de l'air.
- Les choix de localisation des nouveaux sites d'activités intègrent les préoccupations de qualité de l'air en recherchant la proximité des dessertes en transport collectif (ou les facteurs favorables à leur mise en place). Ces choix intègrent aussi la problématique des vents dominants par rapport aux implantations résidentielles et aux centres-villes.

## 3. POLLUTION ET NUISANCES LIEES AUX SYSTEMES DE CHAUFFAGE

### Orientations et objectifs

- Les collectivités sont invitées à prendre en compte la maîtrise des impacts sur la qualité de l'air des systèmes classiques de chauffage au bois individuel (essentiellement cheminées à foyer ouvert et inserts) et de l'utilisation de bois non adapté (bois insuffisamment sec particulièrement).

## B. ASSURER UNE BONNE GESTION DES RESSOURCES ET DES POLLUTIONS DU SOL

### 1. GERER LES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales répond à un double objectif : la préservation qualitative et quantitative des ressources en eau d'une part, et la non-aggravation des risques liés à l'eau, d'autre part ; le deuxième point est abordé dans la partie de ce document traitant des risques naturels.

### Orientations et objectifs

- Pour assurer le bon fonctionnement des stations d'épuration et la qualité des eaux superficielles, la part des eaux pluviales rejetées aux réseaux unitaires est minimisée.

- L'urbanisation, les équipements et les infrastructures cherchent en conséquence :
  - ⇒ à minimiser l'imperméabilisation du sol pour diminuer les rejets d'eaux pluviales,
  - ⇒ à mettre en place des dispositions visant à faciliter le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales, afin de réguler ou de retenir les volumes ruisselés à l'échelle de la parcelle et du projet,
  - ⇒ à encourager la récupération des eaux pluviales et leur utilisation en substitution de l'eau potable dans le respect des réglementations en vigueur.

#### Les documents d'urbanisme locaux :

- ⇒ préservent les éléments de paysage qui contribuent à ralentir le ruissellement et qui favorisent l'infiltration, telles les haies, les bosquets, la végétation rivulaire, etc. pour prévenir les risques liés au ruissellement.
- ⇒ préservent<sup>26</sup> les espaces non bâtis servant de champs d'expansion de crue.
- ⇒ Les principes de maintien de la dynamique des cours d'eau en dehors des zones urbanisées, tels qu'évoqués ci-après (paragraphe C, alinéa 2) du présent document, participent aussi à la prévention des risques liés à ces eaux de ruissellement et à la préservation de la qualité des milieux récepteurs.

## 2. PRESERVER LA RESSOURCE DU SOUS-SOL

### Orientations et objectifs

- Tout projet de carrière (exploitation nouvelle, renouvellement ou prolongement du permis d'exploiter, extension d'un site d'exploitation, ...) devra être compatible avec le schéma départemental des carrières du Bas-Rhin en vigueur.
- Les autorisations et extensions de carrières autorisées devront en priorité être recherchées à proximité des zones définies dans le cadre des projets de ZERC n°I « secteur de Haguenau ».
- Afin d'assurer un cadre de développement potentiel cohérent et en continuité de la situation actuelle de l'Alsace du Nord, les extensions de zones de gravières, en cas de besoin avéré, sont exclusivement en continuité de sites actuellement exploités afin de promouvoir une utilisation économe et adaptée des matériaux et de maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles.

**Les documents d'urbanisme locaux devront définir précisément la dimension des nouveaux projets ou de leur extension en prenant en compte les enjeux environnementaux et les risques et nuisances. D'une manière générale, la part des surfaces retenues ne devra pas déséquilibrer le rapport exportation/importation du schéma départemental des carrières.**

## 3. CIRCONSCRIRE LES POLLUTIONS DES SOLS

### Orientations et objectifs

- Les risques de pollution des sols doivent être identifiés et pris en compte dans les projets d'aménagement de friches industrielles et de sites dont les sols seraient potentiellement

<sup>26</sup> Cette notion de préservation est expliquée dans les annexes (voir justifications du DOO)

porteurs de ce risque (abords de sites industriels ou d'anciennes zones de stockage par exemple, etc.). Dans le cas d'un réaménagement engendrant le changement d'usage d'un site faisant l'objet d'une pollution avérée ou potentielle, les documents locaux d'urbanisme prennent en compte ce risque, en apportant des éléments démontrant que l'urbanisation du site est possible malgré la pollution.

- Concernant le risque de pollution de la ressource eau, les collectivités locales doivent mettre en œuvre au sein de leurs documents d'urbanisme locaux ou de leurs politiques locales toutes les mesures protégeant ou contribuant à protéger les zones d'alimentation des captages d'eau potable et les ressources existantes ou potentielles. Elles doivent contribuer à prévenir les pollutions diffuses et protéger les captages d'alimentation en eau potable des pollutions chroniques. Les documents locaux doivent notamment traduire les périmètres de protection des captages d'eau potable à travers les documents réglementaires graphiques et écrits.
- Les politiques publiques évitent l'implantation d'équipements destinés à l'accueil de publics sensibles sur un site pollué, que le site soit réhabitable ou non. Dans le cas exceptionnel où un site alternatif non pollué ne pourrait être choisi, les documents locaux d'urbanisme doivent démontrer cette impossibilité.
- Afin de prévenir les risques pour la santé publique, la recherche de nouveaux sites de captages d'eau potable se fera, par principe de précaution, en dehors du secteur concerné directement par la décharge souterraine de déchets industriels de Pechelbronn (cf. rapport de présentation). Le prélèvement d'eau dans le cadre de systèmes de chauffage individuels géothermiques est également interdit dans ce périmètre, à l'exception des travaux de recherche ou d'exploitation de mines, soumis à déclaration ou à autorisation d'ouverture de travaux miniers.

## C. ANTICIPER ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### 1. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

#### Orientations et objectifs

Le SCoTAN reconnaît les périmètres de protection de captage d'eau potable et les aires d'alimentation des captages comme des secteurs de ressources naturelles à préserver. Aussi, il affirme la volonté de protection des périmètres y compris ceux n'ayant pas fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique : les périmètres immédiats doivent demeurer inconstructibles à l'exception des équipements et des infrastructures nécessaires à leur entretien et à leur exploitation. Il limite et encadre fortement les constructions et aménagements dans les périmètres de protection rapprochée sous réserve que leur nature ne pollue ni n'impacte la qualité de la ressource. Concernant les périmètres éloignés, en l'absence de servitudes d'utilité publique, les politiques publiques d'aménagement prennent des dispositions en lien avec la gestion des autres risques naturels pour prévenir tout risque de pollution de la nappe phréatique, des captages et des cours d'eau.

Les autres orientations du document d'orientation et d'objectifs dans le domaine de l'eau, notamment vis-à-vis de la préservation des zones inondables, des zones humides, des fuseaux de mobilité des cours d'eau, de la préservation et du développement de la végétation rivulaire, ainsi que

celles se rapportant à la limitation des rejets d'eaux pluviales concourent également à la préservation et à l'amélioration de la qualité de l'eau potable et à la sécurité de son approvisionnement.

Le SCoT vise à mettre en œuvre une utilisation raisonnable de la ressource en eau, sur l'ensemble du bassin, afin d'empêcher une surexploitation de la ressource, notamment au regard de la tension potentielle sur cette ressource avec l'évolution du changement climatique.

#### **À ce titre, les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme :**

- ⇒ prévoient et permettent les interconnexions du réseau d'alimentation d'eau potable afin de sécuriser l'approvisionnement des communes ;
- ⇒ favorisent les extensions urbaines et les densités en continuité du tissu existant afin de limiter le linéaire des réseaux d'alimentation et d'assainissement ;
- ⇒ assurent la cohérence entre leurs projets de développement et leurs capacités d'alimenter en eau potable de qualité dans des conditions de sécurité satisfaisantes ;
- ⇒ assurent la cohérence entre leurs projets de développement et leurs capacités à assainir et à épurer les eaux usées ;
- ⇒ encouragent les collectivités à mettre en œuvre des actions destinées à réduire les prélèvements en eau : réutilisation d'eaux pluviales et d'eaux usées traitées, équipement hydro-économiques, entretien des espaces publics, ...).

## **2. REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES NATURELS : LES CONDITIONS DE PREVENTION DES RISQUES**

Le territoire du SCoTAN est touché par plusieurs risques naturels qui cumulent à la fois des risques d'inondation par submersion, par rupture de digue, par remontée de nappe, un risque de coulées d'eau boueuse, de mouvements de terrain, de retrait et gonflement d'argiles, de radon, etc. Pour autant, les aléas les plus prégnants à l'échelle du SCoTAN sont ceux liés aux événements pluvieux.

La prévention des risques d'inondation liés au ruissellement urbain s'appuie également sur une limitation de l'imperméabilisation des sols et sur des mesures de gestion des eaux pluviales.

### **2.1. APPLICATION DU PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) :**

#### **Orientations et objectifs**

Le PGRI fixe des orientations différenciées de constructibilité en zone inondable suivant l'occupation des sols et la vocation de l'aménagement. L'autorisation de constructions en zone inondable est toujours sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité et de mise en œuvre de mesures compensatoires.

**Les documents d'urbanisme locaux - PLU(i) - respectent les dispositions du PGRI (notamment les dispositions n°17 à 31) ; à titre informatif et non exhaustif, les principales dispositions prévues par le PGRI sont :**

- ⇒ l'interdiction des constructions nouvelles et remblaiements dans les zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé ;

- ⇒ l'interdiction des constructions nouvelles et de tout nouvel aménagement dans les zones d'aléa fort ;
- ⇒ la possibilité d'urbaniser en secteur urbanisé des zones d'aléa moyen ou faible, si le projet n'est pas de nature à augmenter la vulnérabilité des biens et personnes ;
- ⇒ la possibilité de réaliser des projets d'intérêt stratégique en zone d'aléa sous réserve de maîtriser les incidences hydrauliques qu'ils engendrent.

Est susceptible d'être autorisé en zone d'aléa, tout autre projet dont l'intérêt stratégique peut être démontré au regard de la définition entendue par le PGRI :

- ⇒ la limitation de la construction de nouveaux aménagements (digues, etc.) pour la protection des zones déjà urbanisées, sans possibilité d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs en arrière de ces aménagements. Une bande de sécurité inconstructible en arrière de digue de 10 mètres minimum, ou plus selon les modalités de calcul prévues au PGRI, est à respecter ;
- ⇒ des prescriptions pour les constructions nouvelles autorisées en zone inondable :
  - mesures compensatoires et/ou correctrices afin de ne pas aggraver l'aléa en aval ou en amont de la construction ;
  - mesures visant à réduire au maximum la vulnérabilité du bâtiment en question.

Par ailleurs, en sus des dispositions du PGRI, en dehors des zones urbanisées, la dynamique naturelle des cours d'eau doit être maintenue : préservation du caractère naturel des berges, maintien du réseau de fossés et de leur cortège végétal, prise en compte et préservation des zones humides...

## 2.2. DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

**Les documents d'urbanisme locaux - PLU(i) - respectent la disposition n°6 du PGRI relative à la capitalisation des éléments de connaissance et des retours d'expérience, citant les événements de remontée de nappe.**

L'urbanisation nouvelle veille à ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes. Les politiques publiques mettent en place un système de prévision du risque. Lorsque les secteurs de remontée de nappe sont identifiés, les documents locaux d'urbanisme :

- ⇒ limitent l'aménagement de sous-sol en réglementant les excavations,
- ⇒ évitent, autant que possible, d'y réaliser des équipements publics, qu'il s'agisse d'édifices ou de réseaux.

## 2.3. DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE COULEES D'EAU BOUEUSE :

**Les documents d'urbanisme locaux - PLU(i) - respectent les dispositions n°37 et n°38 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation. À titre informatif, les principales dispositions prévues par le PGRI sont les suivantes (synthétique et non exhaustif) :**

- ⇒ la limitation des risques de ruissellement :

- en améliorant la rétention des eaux sur l'ensemble du bassin versant par la restauration des réseaux de haies et par la mise en valeur et le maintien des zones humides,
- en maintenant et renforçant les éléments paysagers, dans les secteurs en pente soumis au ruissellement, qui permettent de limiter et ralentir les ruissellements tels que : couvertures végétales, vergers, prairies permanentes, haies, murets ou bien aménagements topographiques doux.

Si de tels éléments paysagers devaient être supprimés, des mesures de restauration ou de compensation sont à prévoir.

- ⇒ l'autorisation de mettre en place de nouveaux aménagements hydrauliques de protection contre les coulées d'eau boueuse (notamment de bassins de rétention) sous certaines conditions.

Par ailleurs, en sus des dispositions prévues par le PGRI, les documents d'urbanisme locaux - PLU(i) - limitent les risques de coulées d'eau boueuse localisés principalement dans le secteur des collines :

- ⇒ en évitant l'urbanisation des secteurs les plus exposés au risque de coulées d'eau boueuse ou
- ⇒ en limitant strictement leur développement pour ceux déjà urbanisés, lorsque, par exception, des projets d'aménagement sont construits dans un secteur soumis au risque de coulées d'eau boueuse, des mesures spécifiques pour réduire ou compenser le risque pour les personnes et pour les biens doivent être prises.

## 2.4. DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN LIE AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX<sup>27</sup>

**Les documents d'urbanisme locaux - PLU(i) - prennent en compte, au travers des dispositions, le risque identifié, dans l'optique de limiter la vulnérabilité des biens ou des activités.**

## 2.5. DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INCENDIE

**Les documents d'urbanisme locaux - PLU(i) - prennent en compte, au travers des dispositions, le risque incendie dans l'optique de limiter la vulnérabilité des personnes, des biens ou des activités.**

## 2.6. DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE MINIER LIE A L'ANCIENNE ACTIVITE PETROLIERE

### Orientations et objectifs

- Autour des anciens puits miniers, un rayon de 30 mètres est protégé de toute urbanisation afin de prévenir le risque d'effondrement.

<sup>27</sup>Se référer à l'étude BRGM figurant en annexe

- Les anciens terrils, instables, sont préservés de toute construction ainsi que les terrains situés sous la pente d’affaissement.
- Dans les communes concernées par l’emprise des forages pétroliers, les projets d’aménagement prennent en compte la localisation des têtes de forages.

**Les documents d’urbanisme locaux - PLU(i) - prennent en compte le risque de tassement des sols lié aux anciennes activités minières en interdisant la construction dans les secteurs identifiés comme présentant un risque.**

**Dans les secteurs à sols pollués, notamment dans et autour des sites des anciennes raffineries de pétrole, les risques liés à cette pollution doivent être pris en compte dans tout projet d’aménagement.**

## 2.7. DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE RADON

### Recommandations

Le SCoT encourage les collectivités à sensibiliser via leurs documents d’urbanisme locaux - PLU(i) -, les futurs constructeurs au risque lié au radon (ex : construction sur vide sanitaire ventilé recommandée, intégration dans les OAP que le risque radon soit pris en compte, ...) et les inviter à réaliser un sondage géotechnique pour évaluer le risque.

## 3. SE PREMUNIR CONTRE L’AUGMENTATION DES VAGUES DE CHALEUR

En été, le phénomène d’îlot de chaleur urbain (ICU) touche les espaces minéralisés denses. Ce phénomène, causé par l’importance des surfaces minérales qui absorbent la chaleur, et par les formes de tissu urbain qui ralentissent le rafraîchissement par les vents, provoque une hausse des températures et diminue le rafraîchissement nocturne. Les écarts de températures entre zones urbaines et périurbaines sont alors conséquents et ont des impacts sanitaires avérés, peuvent générer une surconsommation énergétique et contribuent à déprécier la qualité de vie des centres urbains. Ils s’aggraveront dans les prochaines années avec la multiplication des épisodes caniculaires.

### Orientations et objectifs

**Pour prévenir et atténuer la formation des îlots de chaleur urbains, les collectivités territoriales et les documents d’urbanisme locaux - PLU(i) – veilleront à :**

- ⇒ Préserver et développer le végétal (surtout sous forme d’arbres) au sein des espaces urbains, qui présente une double vertu : la végétation crée des ombres et évapore de l’eau (vecteur essentiel des mesures de rafraîchissement).
- ⇒ Limiter l’imperméabilisation des sols.
- ⇒ Préserver et développer la présence de l’eau au sein des espaces urbains.
- ⇒ Privilégier le recours à des matériaux et revêtements de couleurs claires afin de favoriser l’albédo et réduire les émissions de chaleur nocturne.
- ⇒ Prendre en compte le confort d’été à travers la conception des bâtiments qui aura également des répercussions sur les consommations d’énergies nécessaires au maintien des

températures acceptables pour les occupants mais aussi sur le confort thermique ressenti sur les espaces extérieurs jouxtant le bâtiment.

- ⇒ Maîtriser la production de chaleur anthropique via des politiques de sobriété : les activités humaines sont consommatrices d'énergies et cette dernière, quelle qu'en soit l'origine, se transforme en chaleur lors de son usage (climatiseurs, déplacements motorisés, éclairages nocturnes, ...) et participent à la montée en température de l'espace urbain.

## D. REDUIRE LA DEPENDANCE ENERGETIQUE ET REDUIRE L'IMPACT CARBONE DU TERRITOIRE

### 1. PRIVILEGIER UN URBANISME RESPECTUEUX DU SITE ET MOINS ENERGIVORE

Les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme favorisent par leur choix d'aménagement et de localisation des activités et de l'habitat, l'émergence d'un territoire plus sobre et économe en énergie.

#### Orientations et objectifs

##### Les politiques publiques, à travers leurs documents d'urbanisme locaux - PLU(i) :

- ⇒ limitent l'étalement urbain, vecteur de dépenses énergétiques.
- ⇒ favorisent la densité et la localisation des nouvelles zones d'urbanisation (d'habitat et d'activités) à proximité des sources d'énergies renouvelables existantes ou en projet.

#### 1.1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ENERGIES FOSSILES

#### Orientations et objectifs

##### Les dispositions des documents d'urbanisme locaux - PLU(i) –

- ⇒ favorisent la réalisation de formes urbaines adaptées aux conditions climatiques et économes en énergie fossile à travers, par exemple, leur densité, leur compacité, l'optimisation des déplacements mécanisés qu'elles engendrent par leur localisation, etc.
- ⇒ Les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme développent les modes doux et favorisent les relations de proximité entre les différentes fonctions urbaines pour limiter les obligations de déplacements motorisés et ainsi contribuer aux objectifs de réduction des consommations énergétiques.

#### 1.2. DEVELOPPEMENT DES AMENAGEMENTS BIOCLIMATIQUES

#### Orientations et objectifs

##### Les documents d'urbanisme locaux - PLU(i)

- ⇒ ne doivent pas faire obstacle à la conception bioclimatique dans la conception et la réalisation des constructions, la possibilité d'intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, photovoltaïques, ...), la qualité environnementale et la haute

performance énergétique, y compris en couverture de parcs de stationnement. Dans les opérations foncières et d'aménagement importantes, les possibilités d'approvisionnement énergétique performantes ou à base d'énergies renouvelables et de récupération sont étudiées ainsi que le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux énergétiques locaux.

### 1.3. L'ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public représente un gisement d'économie d'énergie significatif.

#### Orientations et objectifs

- Les collectivités mettront en application la réglementation relative à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels et des enseignes lumineuses et rechercheront la sobriété de l'éclairage via une limitation ou meilleure gestion des points lumineux et de la puissance installée. Il s'agira également de limiter les flux lumineux vers le ciel dans l'objectif de réduire la pollution lumineuse.

## 2. AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATI EXISTANT ET LIMITER LA PRECARITE LIEE AU LOGEMENT

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement a montré que le résidentiel était le premier consommateur d'énergie et la deuxième source d'émissions de gaz à effet de serre. Augmenter la sobriété des logements est donc un enjeu primordial, environnemental et social.

#### Orientations et objectifs

##### Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme locaux - PLU(i) –

- ⇒ veilleront à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie...), afin de permettre la généralisation des bâtiments économes en énergie sur le territoire de l'Alsace du Nord.

#### Recommandations du SCoT :

- la mise en œuvre d'un plan de rénovation visant les bâtiments les plus énergivores et prioritaires (constructions antérieures à 1974, logement sociaux, copropriétés, ...) ainsi que les équipements publics à titre d'exemplarité ;
- la mise en œuvre d'actions et soutiens en faveur de la rénovation thermique ;
- le recours de manière accrue aux matériaux à faible impact écologique ;
- le recours aux énergies renouvelables en valorisant les potentiels locaux (bois-énergie, solaire, chaudière collective, ...) dans l'habitat collectif et individuel, y compris en incitant à la mutualisation des systèmes de production de chaleur.

Par ailleurs, le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique, voire des bâtiments passifs ou à énergie positive et les actions de sensibilisation aux éco-gestes de l'ensemble des acteurs du territoire.

### 3. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET LIMITER LA PRECARITE ENERGETIQUE LIEE AUX DEPLACEMENTS

#### Orientations et objectifs

Le SCoT contribue à la maîtrise de la consommation d'énergie et, par là même, à la limitation de la précarité énergétique liée aux déplacements par :

- Une organisation du territoire et son fonctionnement urbain autour d'un ensemble de polarités communales complémentaires les unes des autres pour l'accueil des différentes fonctions urbaines (habitat, emplois, transports collectifs, équipements, services, commerces). Le développement résidentiel est notamment pensé en phase avec cette organisation territoriale de façon à localiser la majorité des habitants à proximité des grandes fonctions urbaines et ainsi limiter les déplacements quotidiens notamment en autosolisme.
- La mise en œuvre et le renforcement, quand c'est possible, d'une mixité fonctionnelle<sup>28</sup>, au sein des communes et/ou de leurs centralités et/ou des quartiers et/ou des opérations d'aménagement, mixité favorable à un rapprochement et à une proximité de certaines fonctions urbaines. En particulier, l'implantation de commerces, équipements publics et entreprises/emplois non générateurs de nuisances importantes au plus près des habitants et des secteurs résidentiels les plus peuplés.
- Un réseau optimisé de transports alternatifs à l'autosolisme, pensé pour desservir une part importante des habitants, emplois et équipements et, réciproquement, un développement urbain localisé au plus près des transports alternatifs à l'autosolisme.

#### Le SCoT encourage les collectivités à réfléchir dans leurs documents d'urbanisme locaux - PLU(i)

- ⇒ à considérer les nouvelles pratiques des habitants et les nouveaux aspects organisationnels du travail modifiant les distances et fréquences de déplacements et pouvant ainsi diminuer la précarité qui est y liée : création d'espaces de télétravail et coworking, de tiers lieux, adaptation des horaires des entreprises, des services et commerces, ...

### 4. IDENTIFIER ET EXPLOITER LE POTENTIEL DE DEPLOIEMENT D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET REUTILISABLES

Si le premier poste d'économie d'énergie réside dans la sobriété, il paraît également indispensable d'améliorer la part de la production locale d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique du territoire.

#### Orientations et objectifs afin de renforcer la production locale d'énergies renouvelables et réutilisables :

- Les collectivités, les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement ou les constructions, toutes vocations confondues, devront rechercher le développement du recours aux énergies renouvelables en s'appuyant sur les potentiels locaux (solaire, géothermie résidentielle et profonde, biogaz, récupération de chaleur fatale, biomasse...).

---

<sup>28</sup> la mixité fonctionnelle génère une intensité urbaine qui repose sur la notion de densité d'usage (habitat, emplois, commerces, services)

- La consommation foncière et l'artificialisation des sols générées par le développement des énergies renouvelables, devront être appréhendées au cas par cas en fonction du type d'énergie.
- Dans les zones à urbaniser et dès la conception des nouvelles opérations, les systèmes de production d'énergies renouvelables et de chaleur décentralisés sont à privilégier en lien avec la mobilisation des ressources locales. Pour cela, le SCoT encourage la réalisation d'études relatives aux choix énergétiques et aux énergies renouvelables à mobiliser.
- Toute production d'énergie photovoltaïque au sol sur les espaces valorisables par l'agriculture, la sylviculture ou présentant un intérêt écologique n'est pas autorisée.
- L'agrivoltaïsme est autorisé sous réserve d'une justification d'un faible impact visuel.
- L'implantation d'installations photovoltaïques au sol est prioritairement réservée sur les espaces artificialisés. La sensibilité environnementale et les enjeux économiques seront pris en compte ; de même que le risque de réverbération qui peut notamment s'avérer dangereux pour le trafic aérien, à proximité d'un aéroport.
- Les parcs photovoltaïques pourront s'établir sur des espaces improductifs ou dégradés : anciens aéroports, circuit automobile, gravières, carrières en fin d'exploitation, anciennes décharges...

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les espaces urbanisés veillera à une bonne intégration urbaine et architecturale ainsi que la prise en compte des enjeux de préservation de l'identité patrimoniale.

Les politiques locales d'urbanisme recherchent et favorisent le rapprochement entre activités productrices d'énergie et consommatrices d'énergie lorsqu'un tel potentiel existe.

## E. SOUTENIR UNE GESTION DURABLE DES DECHETS

Cet objectif peut se décliner en deux orientations :

- La prévention et la valorisation des déchets.
- La mobilisation des acteurs vers l'économie circulaire.

### 1. LA GESTION, LA PREVENTION ET LA VALORISATION DES DECHETS

#### Orientations et objectifs

- La prévention et la valorisation des déchets seront recherchées en premier lieu. Concernant l'élimination et le stockage, la capacité doit être ajustée en cohérence avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Ménagers Grand Est et avec l'augmentation de la population.
- Les politiques d'urbanisme facilitent la mutualisation des lieux de collecte et de recyclage des déchets et si possible leur valorisation énergétique. Une réflexion particulière devra être engagée en faveur de la collecte et du traitement des déchets professionnels, notamment issus des activités artisanales, dans l'objectif, à terme, de couvrir l'ensemble du territoire.

### 2. LA MOBILISATION DES ACTEURS VERS L'ECONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire vise globalement à diminuer drastiquement le gaspillage des ressources, mais aussi les matières premières et l'énergie, afin de découpler la consommation des ressources de la croissance tout en assurant la réduction des impacts environnementaux.

#### Orientations et objectifs

- Les collectivités devront développer ou encourager le tri sélectif, le réemploi et le recyclage pour développer cette économie circulaire.

## F. VALORISER LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

### 1. VALORISER LES ELEMENTS EMBLEMATIQUES

#### Orientations et objectifs

- Les secteurs et les ensembles bâtis représentatifs de l'urbanisation traditionnelle de l'Alsace du Nord sont préservés et mis en valeur, notamment les ensembles urbains patrimoniaux tels que par exemple les villages de Hunspach, Seebach, Obersteinbach, ainsi que les centres historiques de Haguenau, Brumath et Wissembourg.
- Les éléments de petit patrimoine bâti local (petit patrimoine rural, chapelles, lavoirs, ouvrages militaires...), supports potentiels d'itinéraires touristiques, sont préservés de l'expansion urbaine par le biais, par exemple, de marges de recul, ou valorisés au sein des opérations nouvelles ; toute atteinte directe à ces éléments de patrimoine ou à leur environnement proche est, sauf justification particulière, à proscrire.

#### A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- ⇒ Identifier finement le patrimoine à préserver en établissant un recensement des édifices / éléments remarquables.
- ⇒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti en inscrivant le principe d'une préservation et d'une mise en valeur de l'identité du patrimoine bâti dans les cœurs de village et autour des édifices remarquables.
- ⇒ Mettre en œuvre des règles de préservation de l'identité urbaine et architecturale des centres anciens, tout en laissant des marges de manœuvre pour adapter le bâti aux exigences actuelles de la ville durable.

### 2. VALORISER LES ELEMENTS STRUCTURANTS

#### 2.1. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX

#### Orientations et objectifs :

- Les grandes infrastructures et les réseaux s'intègrent dans le paysage avec le souci de la préservation de ses composantes naturelles et urbaines. Dans les centres anciens, l'enfouissement des réseaux doit être la règle prioritaire. Lorsque des impératifs techniques rendent cet enfouissement impossible ou économiquement disproportionné, la réalisation de réseaux aériens fait l'objet d'une insertion particulière, attentive au cadre bâti.

## 2.2. EXTENSIONS URBAINES ET COUPURES D'URBANISATION (ET CONURBATION)

### Orientations et objectifs :

- La continuité urbaine des extensions définie par ailleurs dans le document d'orientation et d'objectifs doit être respectée ; elle est l'un des moyens principaux de préserver les paysages urbains.
- Des coupures d'urbanisation sont maintenues entre les noyaux bâtis des communes ou entre les ensembles bâtis agglomérés lorsqu'ils regroupent plusieurs communes, notamment en périphérie des agglomérations et des pôles intermédiaires, ainsi qu'entre les villages. Ces coupures sont particulièrement sensibles le long des RD 1062, 1063, 263, 919, 27, 28, 29, 241, 421, 47, 37 et 94. Ces coupures d'urbanisation peuvent également servir de corridor écologique lorsque leur localisation s'y prête.
- Les éléments paysagers traditionnels sont, dans la mesure du possible, préservés voire recréés en cas d'urbanisation nouvelle (« ceinture verte » de vergers, prairies...) et au minimum font l'objet d'une prise en compte particulière. La localisation des sites potentiels d'extension est déterminée en considération de leur sensibilité paysagère et de manière à minimiser leurs impacts.
- Les extensions urbaines linéaires à vocation résidentielle comme à vocation d'activités, de commerces ou d'équipements sont proscrites le long des axes routiers départementaux ou d'entrée en ville (qu'elles entrent ou non dans le champ d'application de l'article L. 111-6 et suivants du code de l'urbanisme). La recherche de la compacité de l'urbanisation et les développements de l'urbanisation en profondeur par rapport aux voies d'accès principales doivent être la règle générale et sont donc privilégiés. Les effets de corridor bâti le long des voies départementales ou d'entrée en ville (qu'elles entrent ou non dans le champ d'application de l'article L. 111-6 et suivants du code de l'urbanisme) sont limités au maximum. Enfin, les extensions urbaines de toute nature, localisées le long de voies existantes ou futures, sont organisées et structurées en fonction de ces voies et sauf impératif de sécurité majeur, desservies directement à partir d'elles.
- Les extensions urbaines doivent minimiser la déstructuration du paysage bâti dans lequel elles s'insèrent.  
Les extensions urbaines linéaires le long des anciens chemins sont à proscrire ou à limiter au bénéfice d'une recherche de compacité, et à réserver en tout état de cause aux secteurs les moins sensibles du point de vue paysager.
- Les limites externes des ensembles urbains, entre espaces bâtis et espaces naturels, sont conçues et aménagées pour assurer la cohérence et la transition entre ces espaces. Elles s'appuient sur la trame paysagère préexistante dans une logique de permanence.

## 2.3. PRESERVATIONS PAYSAGERES PARTICULIERES

### Orientations et objectifs :

- L'ouverture à l'exploitation touristique des sites sensibles du point de vue paysager veille à respecter les éléments du patrimoine paysager et bâti dans lesquels elles s'insèrent.
- Sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur le territoire du Parc naturel des Vosges du Nord :
  - ⇒ l'urbanisation des fonds de vallon doit ménager des coupures d'urbanisation significatives,

- ⇒ le développement du bâti sur les versants est limité et fait l'objet d'une insertion paysagère attentive aux points de vue et aux panoramas,
- ⇒ les documents d'urbanisme locaux déclinent à leur échelle les préconisations paysagères de la charte du Parc naturel régional des Vosges du Nord,
- ⇒ dans l'ensemble du territoire du SCoT de l'Alsace du Nord, les choix de localisation de ces éléments d'urbanisation touristiques privilégient les sites les moins sensibles paysagèrement.
- La perception des villages-clairières est préservée, le maintien d'une lisière forestière exempte d'urbanisation défini au chapitre III A §1.1 prenant ici toute son importance. Les boisements et l'enfrichement des espaces non urbanisés utiles à la perception paysagère du village-clairière sont contenus et limités.
- En complément de ce qui est indiqué à l'axe I, la préservation de la fonction écologique des arbres isolés, des taillis et des bosquets, la fonction paysagère de ces éléments végétaux doit être préservée et développée dans les mêmes conditions. Une attention particulière sera accordée au développement du maraîchage et le développement de jardins partagés.
- Dans les unités paysagères collinaires et de piémont<sup>29</sup>, les lignes de crêtes sont préservées des extensions urbaines comme des constructions isolées, à l'exception d'équipements particuliers nécessitant impérativement une position élevée en raison de leur nature (château d'eau, infrastructure de télécommunication, ...). Les extensions d'installations agricoles existantes y sont autorisées sous couvert d'une bonne intégration paysagère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux villages et ensembles urbains historiquement implantés en ligne de crête dont le développement peut être poursuivi selon la localisation et les orientations anciennes ou traditionnelles.
- Les secteurs agricoles constructibles sont localisés en fonction de la sensibilité paysagère des sites, en recherchant l'impact minimal.
- Les paysages bâtis traditionnels des centres anciens et des villages sont préservés et mis en valeur. Les réalisations contemporaines, lorsqu'elles sont rendues possibles, doivent avoir le souci de leur intégration paysagère.
- La signature paysagère du réseau hydrographique via son cortège végétal doit être préservée et développée :
  - ⇒ pérennisation de la vocation naturelle des abords des cours d'eau et de leur capacité de divagation,
  - ⇒ développement et protection des boisements dans les documents locaux d'urbanisme,
  - ⇒ politiques actives de replantation, etc.
- Les politiques publiques de gestion ou de plantation des ripisylves contribuent, au travers notamment du choix des espèces, au maintien et à la restauration du bon fonctionnement écologique de ces espaces.

---

<sup>29</sup>Les grandes unités paysagères d'Alsace du Nord sont identifiées cartographiquement dans le rapport de présentation.

## 2.4. LES ENTREES DE VILLE

**Les entrées de ville** constituent à la fois :

- le seuil d'entrée de la commune : il doit être valorisé et marquer l'arrivée dans la commune,
- un lieu de transition entre l'espace agricole et l'espace bâti (frange urbaine) ou entre deux espaces bâtis : l'arrivée sur la commune doit être associée à des vues de qualité et participer à l'image globale de la ville (effet vitrine),
- dans le cadre du SCoT, seront considérées comme entrée de ville, toutes entrées de ville ou de village desservies par une route départementale ou nationale.

### Orientations et objectifs :

- Un traitement paysager de qualité des entrées de ville est à rechercher pour favoriser une transition réussie entre espaces non bâtis et espaces bâtis. Cette orientation vise toutes les voies d'entrée dans les parties agglomérées, qu'elles entrent ou non dans le champ d'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et qu'elles soient existantes ou futures.
- De même, entre bâti préexistant et implantations nouvelles, on privilégie les transitions harmonieuses entre formes urbaines plutôt que les confrontations radicales de style, de forme et/ou de mode d'implantation.
- La réalisation de fronts bâtis de qualité privilégiant l'encadrement bâti des voies, l'image urbaine, le traitement paysager et la plantation des parkings, la qualité des matériaux employés au service d'une image valorisante de la zone sont autant d'éléments à développer dans ces secteurs d'entrée de ville.
- Les aires de stationnement privées sont localisées ou aménagées pour limiter leur impact paysager du point de vue de l'utilisateur circulant sur la voie d'entrée en ville et dans la mesure du possible, en dehors des champs de vue principaux. Il en est de même pour les aires de stockage de matériaux et pour celles de service et de livraison.
- La transition entre espaces publics et espaces privés fait l'objet d'un traitement de leurs limites permettant clairement de les identifier dans le paysage (par le biais, par exemple, d'éléments de clôture, de végétalisation ou encore d'implantation du bâti en limite...), les abords des voies d'entrée en ville étant traités sur un mode urbain.
- Les principes de continuité urbaine, de desserte et d'organisation depuis les voies d'entrée en ville, de compacité de l'urbanisation... développés par ailleurs dans le document d'orientation et d'objectifs s'appliquent également à ces zones et concourent à leur qualité paysagère.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en place les conditions qui concourent à la valorisation des entrées de ville.

### Recommandations :

- Ordonner les affichages publicitaires pour une meilleure intégration paysagère.
- Améliorer l'éclairage public, tout en veillant à ne pas aggraver la pollution lumineuse, en privilégiant la sobriété de l'éclairage (limitation des points lumineux et de la puissance installée) et les lampadaires n'émettant pas de flux vers le ciel.

## **G. REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

### CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés

### ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et Résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. « cette définition est complétée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Ce décret définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non-artificialisé. Le lien avec les modes d'occupation des sols est donc facilité.

### **1. PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE LES SURFACES BATIES ET LES SURFACES NON BATIES**

La préservation des équilibres entre les surfaces bâties et les surfaces non bâties pour répondre aux enjeux économiques, aux enjeux environnementaux de préservation de la biodiversité, des ressources et des paysages, aux enjeux d'adaptation au changement climatique et aux enjeux sociaux se traduit par la recherche d'une meilleure sobriété foncière, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la limite de l'artificialisation des sols.

### **2. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE, LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

La limitation de la consommation foncière, de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols dans un souci d'économiser de l'espace non urbanisé, de respecter les paysages et de maintenir la qualité des sols doit être une priorité constante dans l'ensemble des choix d'urbanisation et d'aménagement du territoire, à toutes les échelles urbaines. Cela implique de favoriser le recyclage du bâti et des espaces au sein des tissus urbains existants. D'une manière générale, il s'agira de rechercher les formes urbaines et les aménagements qui permettront le mieux de prendre en compte cette priorité de sobriété foncière et de préservation de la qualité des sols tout en veillant à la qualité de vie, à la santé et au bien-être des habitants et des salariés de ces espaces.

#### **Orientations et objectifs**

- Le rythme de la consommation foncière et l'artificialisation des sols doivent être contrôlés à l'échelle des intercommunalités et tendre vers une diminution en conformité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires de la région

Grand Est, la loi “Climat et Résilience” du 22 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols et à renforcer l’accompagnement des élus locaux.

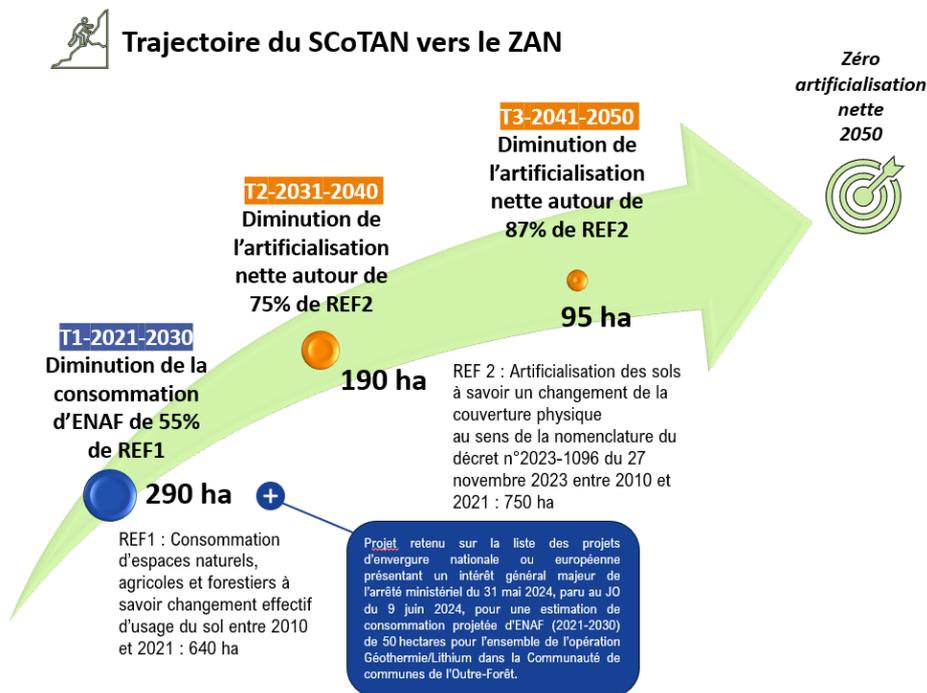
## 2.1. LA TRAJECTOIRE DE LA CONSOMMATION FONCIERE MAXIMALE ET DE LA LIMITATION DE L’ARTIFICIALISATION DES SOLS : LES OBJECTIFS CHIFFRES

### 2.1.1. La trajectoire du SCoT jusqu’en 2050

Deux notions cohabitent depuis la loi « Climat et Résilience » : celle de la division par deux de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation de la période de référence « 2011-2020 » et celle d’engager le territoire vers une limitation de l’artificialisation des sols pour tendre vers le Zéro artificialisation nette à horizon 2050.

#### Orientations et objectifs

- L’article 194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 précise les modalités et délais d’introduction d’un objectif et d’une trajectoire de réduction de l’artificialisation des sols au sein des documents de planification. Le SRADDET n’intégrant pas l’objectif ZAN selon les dispositions de loi Climat avant l’arrêt du SCoT ; ce dernier intègre d’une part, un objectif de réduction de moitié de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers d’ici 2031 par rapport à la consommation réelle observée sur la période 2011-2021, tout en prenant en compte la réserve foncière nationale pour les projets à enjeux nationaux et européens et, d’autre part, s’engage sur la trajectoire du Zéro artificialisation nette à l’horizon 2050.



Source : ADEUS

- Par tranche de 10 ans, le SCoT fixe :

- ⇒ **Entre 2021 et 2030**, une consommation foncière maximale d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de la loi de 290 ha.

La consommation foncière, dans le cadre du projet d'envergure nationale ou européen d'intérêt général concernant la géothermie et le lithium, porté par la Communauté de communes de l'Outre-Forêt, ne sera pas décomptée de ces 290 ha à hauteur de 50 ha.

- ⇒ **Entre 2031 et 2040**, une artificialisation des sols qui ne devrait pas excéder 190 ha.
- ⇒ **Entre 2041 et 2050**, une artificialisation des sols qui ne devrait pas excéder 95 ha.

### 2.1.2. La répartition à l'échelle des EPCI

#### Orientations et objectifs :

Ces objectifs sont déclinés, pour les trois décennies, à l'échelle des EPCI composant le PETR de l'Alsace du Nord, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

**Tableau n° 1 : Répartition des objectifs maximum par EPCI**

	2021-2030		2031-2040		2041-2050	
Répartition par EPCI	FONCIER TOTAL PAR EPCI	dont prévisible pour équipements et infrastructures collectives et des réseaux de transport MUTUALISES SCOT	FONCIER TOTAL PAR EPCI	dont prévisible pour équipements et infrastructures collectives et des réseaux de transport MUTUALISES SCOT	FONCIER TOTAL PAR EPCI	dont prévisible pour équipements et infrastructures collectives et des réseaux de transport MUTUALISES SCOT
CA Haguenau	152		93		49	
CC Basse Zorn	32		21		11	
CC de l'Outre-Forêt	26		17		9	
CC Pays de Niederbronn-les-Bains	24		15		7	
CC Pays de Wissembourg	24		15		7	
CC Sauer-Pechelbronn	23		14		6	
<b>Total pour les EPCI</b>	<b>281</b>	<b>+</b>	<b>175</b>	<b>+</b>	<b>89</b>	<b>+</b>
<b>TOTAL SCoT Alsace du Nord</b>	<b>290</b>	9 dont 6 ha contournement Mertzwiller	<b>190</b>	15 dont 12 ha contournement Mertzwiller	<b>95</b>	6 dont 4 ha contournement Mertzwiller



**PENE : Géothermie/Lithium  
CC de l'Outre-Forêt : 50 ha**

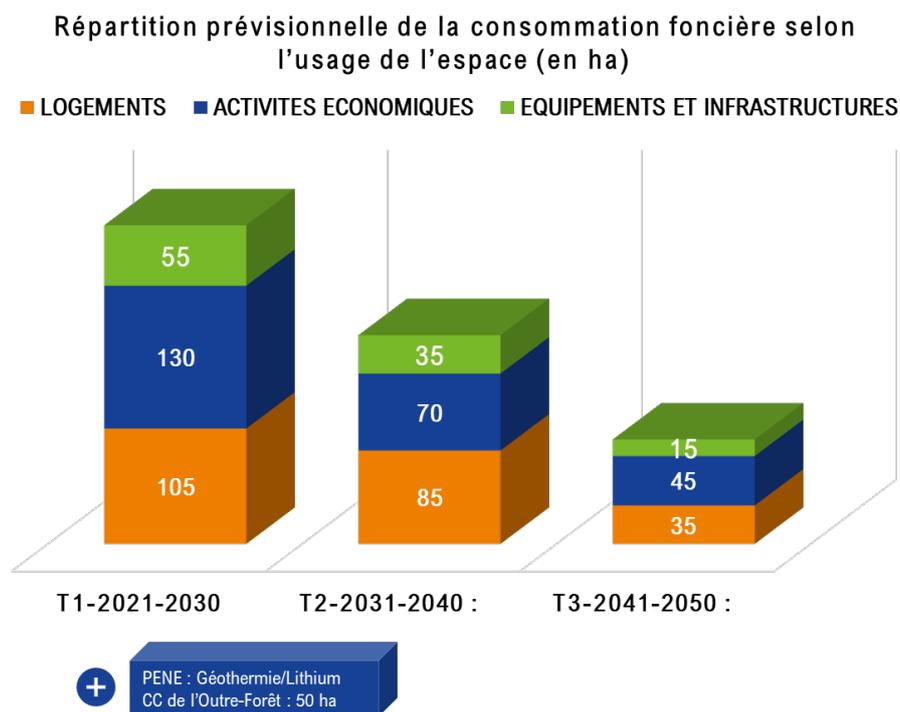
Source : ADEUS

### 2.1.3. La répartition selon l'usage de l'espace

#### Orientations et objectifs :

Les trajectoires prévisionnelles de consommation foncière maximale selon l'usage de l'espace pour les trois périodes, compte-tenu des tendances passées et des projets connus, se répartissent comme indiqué sur le graphique ci-dessous :

**Graphique n° 1 : répartition prévisionnelle de la consommation foncière selon l'usage de l'espace (en ha)**



Source : ADEUS

Par consommation foncière, on entend la consommation d'ENAF pour la période 2021-2030 et l'artificialisation des sols au sens du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols pour les deux décennies suivantes.

La consommation foncière à l'échelle des EPCI suivra cette répartition. Toutefois, en raison d'une vocation économique plus ou moins forte des EPCI et de la différence de besoins en foncier des secteurs sur lesquels repose leur économie, des tendances différentes sont susceptibles d'être observées.

## **ANNEXE DU DOO**

---

# LISTE DES COMMUNES DE L'ARMATURE URBAINE

Communauté de communes	Communes	Armature urbaine	Secteur NORD/SUD
CA de Haguenau	Bischwiller	Pôle d'agglomération	SUD
CA de Haguenau	Haguenau	Pôle d'agglomération	SUD
CA de Haguenau	Kaltenhouse	Pôle d'agglomération	SUD
CA de Haguenau	Oberhoffen-sur-Moder	Pôle d'agglomération	SUD
CA de Haguenau	Schweighouse-sur-Moder	Pôle d'agglomération	SUD
CA de Haguenau	Brumath	Pôle urbain structurant	SUD
CA de Haguenau	Mommenheim	Communes d'appui de Brumath	SUD
CA de Haguenau	Val de Moder	Pôle intermédiaire	SUD
CA de Haguenau	Niedermodern	Communes d'appui de Val de Moder	SUD
CA de Haguenau	Bitschhoffen	Communes d'appui de Val de Moder	SUD
CA de Haguenau	Batzendorf	Pôle local	SUD
CA de Haguenau	Bernolsheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Berstheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Bilwisheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Dauendorf	Villages	SUD
CA de Haguenau	Donnenheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Engwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Hochstett	Villages	SUD
CA de Haguenau	Huttendorf	Villages	SUD
CA de Haguenau	Kindwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Krautwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Kriegsheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Mittelschaeffolsheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Morschwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Niederschaeffolsheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Ohlungen	Villages	SUD
CA de Haguenau	Olwisheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Rohrwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Rottelsheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Schirrhein	Villages	SUD
CA de Haguenau	Schirrhoffen	Villages	SUD
CA de Haguenau	Uhlwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Uhrwiller	Villages	SUD
CA de Haguenau	Wahlenheim	Villages	SUD
CA de Haguenau	Wintershouse	Villages	SUD
CA de Haguenau	Wittersheim	Villages	SUD
CC de la Basse-Zorn	Hoerd	Pôle intermédiaire	SUD
CC de la Basse-Zorn	Weyersheim	Pôle intermédiaire	SUD
CC de la Basse-Zorn	Geudertheim	Pôle local	SUD
CC de la Basse-Zorn	Gries	Pôle local	SUD
CC de la Basse-Zorn	Kurtzenhouse	Pôle local	SUD
CC de la Basse-Zorn	Weitbruch	Pôle local	SUD
CC de la Basse-Zorn	Bietlenheim	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Niederbronn-les-Bains	Pôle intermédiaire	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Reichshoffen	Pôle intermédiaire	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Gundershoffen	Pôle intermédiaire	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Mertzwiller	Pôle intermédiaire émergent	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Dambach	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Gumbrechtshoffen	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Mietesheim	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Oberbronn	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Offwiller	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Rothbach	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Uttenhoffen	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Windstein	Villages	SUD
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Zinswiller	Villages	SUD

Communauté de communes	Communes	Armature urbaine	Secteur NORD/SUD
CC de l'Outre-Forêt	Betschdorf	Pôle intermédiaire	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Soultz-sous-Forêts	Pôle intermédiaire	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Hatten	Communes d'appui du pôle Betschdorf/Soultz	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Aschbach	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Hoffen	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Keffenach	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Memmelshoffen	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Oberroedern	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Retschwiller	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Rittershoffen	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Schoenenbourg	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Stundwiller	Villages	NORD
CC de l'Outre-Forêt	Surbourg	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Wissembourg	Pôle urbain structurant	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Seebach	Pôle local	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Cleebourg	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Climbach	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Drachenbronn-Birlenbach	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Hunspach	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Ingolsheim	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Riedseltz	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Rott	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Schleithal	Villages	NORD
CC du Pays de Wissembourg	Steinseltz	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Woerth	Pôle intermédiaire émergent	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Durrenbach	Communes d'appui à Woerth	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Lembach	Pôle local	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Merkwiller-Pechelbronn	Pôle local	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Biblisheim	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Dieffenbach-lès-Woerth	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Eschbach	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Forstheim	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Froeschwiller	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Goersdorf	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Gunstett	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Hegency	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Kutzenhausen	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Lampertsloch	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Langensoultzbach	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Laubach	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Lobsann	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Morsbronn-les-Bains	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Niedersteinbach	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Oberdorf-Spachbach	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Obersteinbach	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Preuschdorf	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Walbourg	Villages	NORD
CC Sauer-Pechelbronn	Wingen	Villages	NORD

# LEXIQUE DU SCOT

---

## **Artificialisation**

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage" (article L. 101-2-1 code urbanisme). Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

Un sol artificialisé est statistiquement défini comme un sol qui n'est plus, du fait d'un changement d'occupation ou d'usage, ni un espace naturel, ni un espace agricole, ni un espace forestier.

A l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, l'artificialisation s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (ex : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (ex : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme.

## **Centralité**

Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. L'importance des activités (économique, politique, culturelle, etc.) et les caractéristiques physiques du lieu (emplacement, accessibilité, densité, etc.) renforcent à la fois l'effet d'attraction et de diffusion d'une centralité.

On distingue deux types de centralités. La centralité d'agglomération (centre-ville, centre secondaire) a un pouvoir structurant tant à l'échelle du quartier qu'à l'échelle de l'agglomération et exprime parfois une thématique dominante, comme les loisirs ou l'éducation. La centralité locale (noyau villageois, rue principale, cœur de quartier) a un pouvoir structurant à l'échelle du quartier, voire, en milieu peu densément urbanisé, à l'échelle d'un territoire plus vaste.

## **Centre-ville**

Les centres-villes sont les cœurs historiques et économiques des villes, où se concentrent généralement les bâtiments gouvernementaux, les commerces, les restaurants, les lieux de divertissement et de culture, les habitations et où les transports en commun se rejoignent en un point névralgique. Les centres-villes sont souvent caractérisés par une densité de population élevée, des rues étroites et sinueuses et une architecture ancienne. Ils sont souvent considérés comme des lieux de patrimoine culturel et historique, et attirent de nombreux touristes.

## **Consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF)**

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

On parle de consommation d'ENAF pour désigner les changements d'occupation ou d'usage des sols dus à l'urbanisation.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés

## **Densification**

Processus par lequel une entité devient plus compacte ou concentrée, ou l'état résultant de ce processus.

La **densification urbaine** consiste à faire vivre une population plus nombreuse dans un même espace urbain.

## **Étalement urbain**

L'étalement urbain est l'augmentation de la superficie d'une ville, et la diminution de sa densité de population. Il est l'une des manifestations spatiales de la périurbanisation.

## **Enveloppe urbaine**

L'enveloppe urbaine est une photographie, à l'instant T, de l'urbanisation de la commune de Combloux. Elle permet de déterminer précisément l'espace consommé par les constructions existantes ou à venir (les constructions autorisées). Il s'agit d'un document de travail, qui permet d'orienter les choix qui seront faits dans le cadre du futur plan de zonage. Il ne constitue donc pas un document opposable, mais permet d'expliquer et de comprendre les orientations et objectifs fixés, tant en termes d'aménagements que de modération de la consommation d'espace.

L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Les espaces urbanisés sont définis par :

- Les espaces bâtis, y compris les sites de conversion ou de renouvellement urbain ;
- Les espaces anciennement bâtis (friches) ;
- Les espaces artificialisés, notamment, pour Combloux, les voiries...
- Les équipements présentant un degré important d'artificialisation et les cimetières.
- Les enclaves retenues dans l'enveloppe sont des espaces non bâtis ceinturés d'espaces urbanisés et d'une superficie limitée.

## **Extension urbaine**

*Voir ci-dessous production de logements*

## **Mutation avec incidence**

*Voir ci-dessous production de logements*

## **Mutation sans incidence**

*Voir ci-dessous production de logements*

## Production de logements peut se faire de plusieurs manières,

- ⇒ **en extension** = à l'extérieur de la tache urbaine
- ⇒ **en remplissage** = à l'intérieur de la tache urbaine sur des espaces qui n'étaient pas bâtis
  - **le remplissage avec consommation d'ENAF**, les logements ont été construits sur un espace naturel, agricole ou forestier (parcelle agricole au sein de la tache urbaine, par exemple).
  - **le remplissage sans consommation d'ENAF**, les logements sont construits sur un espace déjà artificialisé (parking, parcs ou jardins, voirie, délaissé...)
- ⇒ **en mutation** = au sein de la tache urbaine sur des espaces bâtis ou historiquement bâtis  
Parmi la mutation, une estimation est réalisée par l'ADEUS pour identifier
  - **les mutations « indolores » ou sans incidence**, ne génèrent pas de création de bâtiment supplémentaire, et donc potentiellement moins d'artificialisation des sols,
  - **des mutations « doloires » ou avec incidences**, génèrent une création de bâtiment supplémentaire et donc potentiellement de l'artificialisation.

*Cette distinction 'mutation doloire', 'mutation indoloire' est une estimation et les chiffres sont à prendre avec précaution*

## Proximité

Pouvoir vivre dans la proximité, c'est pouvoir réaliser un certain nombre de pratiques quotidiennes accessible à tous ; autrement dit à une distance compatible avec un usage piéton/cycle. Les travaux de l'ADEUS\* ont permis d'objectiver cette distance.

Dans le cadre du SCoT, on entendra par :

- Proximité immédiate : de l'ordre de 300 m
- Proximité pour le piéton : de l'ordre de 500 m
- Proximité pour le cycle non motorisé : de l'ordre de 3 km

Pouvoir vivre dans la proximité au sens large sous-entend de disposer près de son lieu de vie de services, commerces, équipements (dont les écoles et les équipements de la petite enfance), espaces publics, espaces verts, espaces de jeu, ...

\* Cf. notes ADEUS

## Réhabilitation

La réhabilitation suppose de rénover sans détruire.

Les opérations de réhabilitation sont des travaux d'amélioration. C'est-à-dire qu'on ne procède pas à la destruction du bien. On en conserve la totalité ou une partie et on procède à son aménagement, pour le rendre meilleur. Cela implique des travaux d'intérieur ou d'extérieur qui respectent l'architecture existante. Généralement, la rénovation concerne des bâtiments anciens, qui nécessitent une mise aux normes. Mais il peut s'agir également d'une réaffectation, c'est-à-dire que l'ouvrage est détourné de son usage originel pour être habitable. On repense alors totalement l'intérieur, pour le moderniser, tout en laissant l'aspect extérieur ancien. On peut citer comme exemple les écoles ou les églises anciennes désaffectées.

## Remplissage avec consommation d'ENAF

*Voir ci-dessus production de logements*

## Remplissage sans consommation d'ENAF

*Voir ci-dessus production de logements*

## Renaturation

Le mot renaturation est associé à celui de réparation. Il désigne notamment les processus par lesquels les espèces vivantes recolonisent spontanément un milieu ayant subi des perturbations écologiques. Il désigne aussi les opérations d'aménagements et de gestion restauratrice puis conservatoire consistant à restaurer le « *bon* » état écologique et paysager de sites que l'on estime dégradés par les activités humaines, les événements naturels (glissements de terrain, inondations) ou par l'absence de certains animaux.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé (article L 101-2-1 code urbanisme).

## Rénovation urbaine

La rénovation urbaine consiste en une reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction de l'existant.

## Secteurs NORD-SUD

Le diagnostic montre clairement pour la plupart des indicateurs tant démographiques qu'économiques ou en matière de vitalité ou tension du marché immobilier, une différence entre le nord et le sud du territoire sur lequel s'applique le SCoTAN.

Pour prendre en compte cette différence, le choix a été fait de délimiter deux secteurs, un Nord et un Sud, sur lesquels s'appliqueront des règles différemment.

Si les critères qui ont conduit à cette répartition s'appuient sur les différences observées dans le diagnostic, poser une limite à toujours quelque chose d'arbitraire à l'échelle d'une commune. C'est pourquoi, le SCoT a fait le choix de ne pas descendre en dessous de l'échelle de l'EPCI. C'est à cette échelle que s'appliqueront les distinctions faites par le SCoTAN, à charge des politiques locales de les appliquer avec une différenciation plus fine. En ce sens, le choix a été fait de ne pas scinder les EPCI.

### **Répartition des EPCI :**

**Secteur NORD => CC du Pays de Wissembourg, CC de Sauer-Pechelbronn, CC de l'Outre-Forêt**

**Secteur SUD => CA de Haguenau, CC du Pays de Niederbronn-les-Bains, CC de la Basse-Zorn**

### **Restructuration urbaine**

La restructuration urbaine est définie comme « un ensemble d'actions d'aménagements sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations ».

### **Secteur stratégique résidentiel au sens du SCoTAN**

Au sens du SCoT, un secteur stratégique résidentiel est un secteur qui a vocation à accueillir de l'habitat et dont la surface est égale ou supérieure à 0,5 hectares.

En-dessous de cette surface, le SCoT ne donne pas d'orientation et d'objectifs en matière de densités de logements.

### **Tissu urbain**

Ensemble des constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.

Mode d'organisation de l'espace urbanisé qui comprend, outre l'ensemble des constructions de toute nature et de leurs dessertes, une réalité spatiale (un habitat, un réseau de rues, de jardins...) et un espace fonctionnel où des personnes vivent, se meuvent, fabriquent et consomment des richesses.

### **Trame urbaine**

La trame urbaine, c'est le maillage des voies de circulation d'une ville. La forme des rues, la signalisation, l'aménagement des espaces qui constituent cette trame urbaine doivent permettre à tous, enfants, adultes et personnes âgées, valides et handicapés, de circuler à différentes vitesses (à pied, en vélo, en transports en commun, etc.) et sur différentes distances. L'organisation des voies urbaines a également une fonction sociale cruciale : faire de la ville un lieu d'accueil autant que de passage.

# LEXIQUE DU DAACL

---

## Achat léger

Produit ou achat peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transport en commun (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire, ...).

## Achat lourd

Produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché...).

## Commerce de proximité

Par opposition aux commerces de destination, le commerce de proximité répond aux besoins quotidiens des habitants. Cette offre est généralement tournée vers l'alimentaire (généraliste, métiers de bouche), la santé (pharmacie, optique) et les services au sens large (services à la personne, agences, auto-école...). L'offre de proximité est accessible à pied ou à vélo et rayonne sur une zone de chalandise

## Commerce de destination

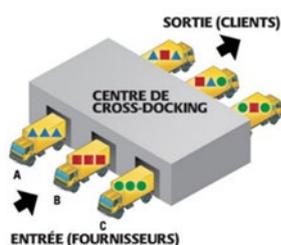
Par opposition aux commerces de proximité, l'offre de destination est dédiée aux achats occasionnels, voire exceptionnels notamment dans les secteurs d'activités suivants : équipement de la personne, équipement de la maison, culture, loisirs. Elle s'inscrit généralement au sein de pôles commerciaux structurants, qui rayonnent à une large échelle (centres-villes, grands centres commerciaux...).

## Commerce important

Les commerces importants sont des commerces occasionnels définis par la nécessité de recourir à un véhicule motorisé pour en transporter les biens (courses en caddie, équipement de la personne, loisirs, équipement de la maison, jardinage, etc.). Leur surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Les drives et les moyennes et grandes surfaces sont considérés comme des commerces importants.

## Cross-docking

Méthode logistique qui consiste à faire transiter les marchandises depuis les quais d'arrivée jusqu'aux quais de départ sans passer par une remise en stock en entrepôt. Cette technique logistique est également appelée « livraison par flux direct ».



### **Drive automobile**

Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, tel que défini à l'article L 752-1 du code du commerce.

### **Ensemble commercial**

Un ensemble commercial regroupe plusieurs magasins sur un même site, dans un seul bâtiment ou dans plusieurs bâtiments distincts, et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant. Il peut être défini selon plusieurs critères, cumulatifs ou non :

- être réalisé par une même opération d'aménagement foncier,
- bénéficier d'aménagements d'accès communs,
- profiter d'une gestion commune liée à certains éléments d'exploitation,
- être réuni par une structure juridique commune.

### **Equipements logistiques commerciaux**

*Voir champ d'application page 3.*

### **Galerie commerciale**

Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails de formats boutiques (moins de 300 m<sup>2</sup> de surfaces de vente) adossé à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée).

### **Surface des vente (source INSEE)**

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc...

### **Zone commerciale**

Elle est composée de plusieurs moyennes et grandes surfaces localisées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. La zone commerciale a souvent un fonctionnement déconnecté des secteurs d'habitat des alentours, en raison du monopole de l'accessibilité automobile, de l'absence d'espaces publics et de fonctions urbaines autres que commerciales ou économiques.