



Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20251210-2025-060-1-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Département du Bas Rhin (67)  
PETR de la Bande Rhénane Nord

# Schéma de Cohérence Territoriale

## Document d'Orientation et d'Objectifs

Dossier approuvé le  
10 décembre 2025

<b>Préambule.....</b>	<b>5</b>
1. Le DOO .....	5
2. Le volet PCAET.....	5
3. Le volet DAACL .....	5
4. Clés de lecture du Document d'Orientation et d'Objectifs.....	5
<b>Partie transversale : les grands équilibres de l'urbanisation .....</b>	<b>8</b>
Chapitre 1 : Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration de la Bande Rhénane Nord .....	8
Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain.....	8
<b>Partie transversale : positionner le territoire dans son contexte régional transfrontalier</b> <b>30</b>	
Chapitre 1 : Conforter les interconnexions avec les territoires limitrophes et développer les relations avec les partenaires.....	30
Chapitre 2 : Rechercher des complémentarités économiques avec les territoires voisins .....	30
<b>Partie 1 : Développer un territoire durable et résilient.....</b>	<b>35</b>
Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine.....	35
Chapitre 2 : Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau .....	35
Chapitre 3 : Contenir les impacts du développement sur les ressources naturelles.....	35
Chapitre 4 : Prendre les mesures adaptées liées à la production énergétique et à la limitation des GES dans ce SCoT-AEC.....	35
Chapitre 5 : Préserver les habitants et les activités des risques et des nuisances .....	35
Chapitre 6 : Protéger les paysages de la Bande Rhénane Nord .....	35
<b>Partie 2 : Préserver le cadre de vie de la Bande Rhénane Nord .....</b>	<b>63</b>
Chapitre 1 : Assurer une cohérence entre l'armature urbaine et les ambitions de développement démographique.....	63
Chapitre 2 : Produire un habitat diversifié et de qualité économe en foncier.....	63
Chapitre 3 : Structurer une offre de services et d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles de tous .....	63
Chapitre 4 : Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes et placer le territoire au cœur des réseaux européens .....	63

<b>Partie 3 : Soutenir et diversifier le développement économique .....</b>	<b>80</b>
Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins .....	80
Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat .....	80
Complément au DOO : le DAACL.....	80
Chapitre 3 : Développer le tourisme autour de la découverte des richesses naturelles et culturelles.....	80
Chapitre 4 : Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux.....	80
<b>Champs d'application du DAACL .....</b>	<b>94</b>
1. Activités réglementées par le DAACL .....	94
2. Identification des localisations préférentielles, objectifs, recommandations et conditions d'implantation ....	94
3. Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces selon la réponse aux fréquences d'achats	94
Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces et activités artisanales commerciales .....	96
Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces et activités artisanales commerciales .....	97
4. Conditions des nouvelles implantations d'entrepôts commerciaux (logistique commerciale) .....	98
4. Fiches présentant les localisations préférentielles .....	99
4.1 Localisation préférentielle périphérique de Roppenheim (Centre de marques - Portes de France) .....	100
4.2 Localisation préférentielle de la centralité de Drusenheim.....	101
4.3 Localisation préférentielle périphérique de Drusenheim (Caddie).....	102
4.4 Localisation préférentielle périphérique de Gombsheim (ZC Nord) .....	103
4.5 Localisation préférentielle de centralité de Lauterbourg .....	104
4.6 Localisation préférentielle périphérique de Rœschwoog (Uffried).....	105
4.7 Localisation préférentielle de la centralité de Seltz.....	107
4.8 Localisation préférentielle périphérique de Seltz (Parc Rhénan).....	108
4.9 Localisation préférentielle de la centralité de Soufflenheim .....	110
4.10 Localisation préférentielle périphérique de Soufflenheim (zone commerciale).....	111
4.11 Localisation préférentielle de la centralité de Herrlisheim.....	113
4.12 Localisation préférentielle périphérique de Kilstett (zone commerciale).....	114
4.13 Localisation préférentielle de la centralité de Rœschwoog .....	115

4.14 Localisation préférentielle périphérique de Scheibenhard (Porte de France) .....	116
4.15 Localisation préférentielle de la centralité de Sessenheim .....	117
4.16 Localisation préférentielle périphérique de Gombsheim (III - Portes de France).....	118
4.17 Localisation préférentielle périphérique de Seltz (ZA Nord).....	119
4.18 Localisation préférentielle périphérique de Sessenheim (Bernhohl).....	120
<b>Atlas cartographique .....</b>	<b>127</b>
Cartographie 1 : Armature territoriale .....	127
Cartographie 2 : Zones d'activités économiques.....	127
Cartographie 3 : Armature commerciale.....	127
Cartographie 4 : Armature paysagère .....	127
Cartographie 5 : Armature écologique .....	127
Cartographie 6 : L'organisation des mobilités .....	127
Cartographie 7 : armature des mobilités douces et décarbonées .....	127

# Préambule

# Préambule

## 1. Le DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) détermine - au titre des articles L141-4 à L141-14) du Code de l'urbanisme - les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains, et à urbaniser, et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Le DOO assure la cohérence de l'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Ses orientations et objectifs traduisent la volonté de conférer au DOO une portée opérationnelle forte, adossée aux ambitions exprimées dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Le DOO s'inscrit « dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement Stratégique » et en assure la traduction normative. Il constitue donc la partie réglementaire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR de la Bande Rhénane Nord. En ce sens, il reprend l'armature du Projet d'Aménagement Stratégique organisé en deux axes transversaux et trois axes thématiques, avec deux parties transversales et trois parties thématiques listées dans le sommaire ci-après.

## 2. Le volet PCAET

En application de l'article 46 de la loi ELAN, l'ordonnance du 17 juin 2020 vise à moderniser les schémas de cohérence territoriale (SCoT), notamment pour faciliter le portage par les SCoT des enjeux de la transition énergétique et climatique. Pour y parvenir, cette ordonnance permet notamment aux SCoT qui le souhaitent de tenir lieu de plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le PCAET et le SCoT modernisé ne visant pas la même temporalité (mise à jour tous les 6 ans pour le PCAET, horizon à 20 ans pour le projet d'aménagement stratégique du SCoT), l'ordonnance prévoit la possibilité de mettre à jour ou d'adapter les éléments correspondant au PCAET sans obligation de réviser ou modifier l'ensemble du SCoT-AEC.

Dans le DOO, le SCoT-AEC décline les objectifs stratégiques et opérationnels visant à atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France, nationaux et régionaux.

## 3. Le volet DAACL

Le DOO est complété par un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Le DAACL 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 de leur impact sur les équilibres territoriaux.

L'article L.141-6 du Code de l'urbanisme précise que "la révision ou l'annulation du DAACL est sans incidence sur les autres documents du SCoT".

## 4. Clés de lecture du Document d'Orientation et d'Objectifs

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées 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 projet d'aménagement adopté par le PAS,
- Une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque commune membre du SCoT déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Chacun des items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend des orientations, qui s'adressent aux collectivités locales du territoire :

Les 5 parties du DOO sont déclinés en trois niveaux de lecture :

*Les principes généraux de mise en œuvre recherchés par le chapitre : « l'esprit du SCoT »*

Indiquées en introduction des chapitres dans ce document, les principes généraux expriment l'esprit du SCoT.

## Les prescriptions

Indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU.

Les prescriptions du DOO répondent aux orientations prioritaires du PAS. Elles se trouvent dans les parties distinctes du document, mais doivent être prises en compte de façon cumulative.

## Les recommandations

Inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux 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 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...).

Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.

# Partie transversale : Les grands équilibres de l'urbanisation

## Partie transversale : les grands équilibres de l'urbanisation

**Chapitre 1 : Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration de la Bande Rhénane Nord**

**Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain**

## Chapitre 1 : Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration de la Bande Rhénane Nord

### L'organisation du territoire

#### L'organisation du territoire

Afin de permettre un maillage appuyé autour de pôles urbains principaux et complémentaires structurants, notamment du fait de la présence d'infrastructures ferroviaires et multimodales, le DOO fixe comme objectif de renforcer l'armature territoriale de la Bande Rhénane Nord.

Telle que décrite ci-dessous, elle constitue le socle du Document d'Orientation et d'Objectifs et le support des prescriptions du SCoT.

#### Prescription n°1. Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration de la Bande Rhénane Nord

Les documents d'urbanisme locaux doivent participer à conforter et structurer l'armature urbaine du territoire du SCoT autour de l'organisation de bassins de proximité à savoir 5 secteurs et de 3 niveaux tels que définis ci-dessous :

#### 5 secteurs associant des villages et des pôles complémentaires à des pôles principaux : Sud, Soufflenheim-Rhin-Moder, Uffried, Centre et Nord.

Un secteur est un territoire de proximité du quotidien permettant d'y satisfaire les besoins courants ; leur fonctionnement constitue un élément déterminant dans le développement durable du territoire. La notion de secteur correspond aux bassins de vie de proximité au sein desquels s'exerce une solidarité entre les pôles urbains, pôles complémentaires et les villages.

Le territoire de la Bande Rhénane Nord ne compte pas d'agglomération de taille importante ni de pôle urbain fortement structurant, mais s'est développé en s'appuyant sur une armature urbaine organisée autour de plusieurs pôles urbains associant l'ensemble des villages. Cinq polarités urbaines structurent aujourd'hui le territoire : Lauterbourg au nord, Seltz au centre, Rœschwoog dans l'Uffried, Soufflenheim et Drusenheim-Herrlisheim et Gombsheim au sud.

#### Les pôles principaux - 7 communes : Lauterbourg, Seltz, Rœschwoog, Soufflenheim, Drusenheim, Herrlisheim et Gombsheim.

La Bande Rhénane Nord est organisé autour de plusieurs polarités principales, organisées en chapelet du sud vers le nord qui constituent des coeurs urbains pour les villages alentours, au regard de leur population, des activités et de l'offre de services et d'équipements qu'elles proposent et de leur desserte par un axe structurant. Ces centralités urbaines j

jouent un rôle moteur dans la structuration de l'armature du SCoT.

A cette fin, les pôles principaux se distinguent par une priorité à renforcer cet échelon qui présente aujourd'hui la plus forte masse d'emplois, d'habitants et d'équipements (au sens large, incluant les transports), et les documents d'urbanisme locaux des pôles principaux doivent assurer le développement de ces polarités, qui accueilleront prioritairement et en plus grand nombre les nouveaux logements, mais aussi les équipements structurants et les extensions de zones d'activités de rayonnement intercommunal, afin d'accroître leur rayonnement, de diversifier et d'amplifier leurs fonctions économiques et urbaines. La triple polarité urbaine Drusenheim-Herrlisheim-Gombsheim dans le secteur Sud est justifiée par l'offre urbaine existante et le potentiel de développement économique et résidentiel présent sur ces trois communes.

#### Les pôles complémentaires - 9 communes : Mothorn, Scheibenhard, Beinheim, Rountzenheim-Auenheim, Roppenheim, Sessenheim, Stattmatten, Offendorf et Kilstett.

Du fait de leur proximité avec les pôles principaux, voire de leur conurbation (Stattmatten-Sessenheim, Lauterbourg-Scheibenhard...), les pôles complémentaires constituent des bourgs importants et polarisants et assurent le maillage équilibré du territoire en matière d'accès à une base de services et d'équipements intermédiaires pour leurs populations résidentes et celles des communes environnantes. Ils un rôle d'appui des pôles principaux et jouent un rôle de renforcement ou de complémentarité au pôle principal.

A cette fin les documents d'urbanisme locaux des pôles complémentaires doivent assurer le maintien de l'équilibre territorial autour des pôles principaux et la valorisation de leur fonction urbaine (niveau de service, niveau d'accueil et de densité), en lien avec la valorisation d'un cadre de vie attractif. Ces communes ont 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'équipements, de services et d'activités lorsque cette localisation apparaît plus opportune que dans le pôle.

## Chapitre 1 : Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration de la Bande Rhénane Nord

### L'organisation du territoire

**Les villages – 20 communes :** Munchhausen, Neewiller-près-Lauterbourg, Niederlauterbach, Oberlauterbach, Salmbach, Siegen, Buhl, Croettwiller, Eberbach-Seltz, Kesseldorf, Niederroedern, Schaffhouse-près-Seltz, Trimbach, Wintzenbach, Forstfeld, Fort-Louis, Kauffenheim, Leutenheim, Neuhaeusel, Dalhunden.

Les centralités villageoises sont des unités de vie en interface avec un espace naturel d'exception qui représentent un potentiel de développement économique et touristique. L'activité agricole sur ces secteurs est prégnante, mais en mutations et en recul. Le rôle de proximité joué par les villages est également important en termes de lien social et de satisfaction des besoins quotidiens et essentiels. Les villages participent à la qualité du cadre de vie du territoire de la Bande Rhénane Nord. De caractère rural marqué, ces centralités constituent un support au développement des potentiels touristiques et ruraux de la Bande Rhénane Nord.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux des villages doivent privilégier la restructuration du tissu bâti pour l'accueil de population, renforcer la vitalité nécessaire au bien-être de la population qui y réside et garantir un équilibre entre développement des ressources agricoles et développement des potentiels touristiques. Leur extension spatiale est limitée et justifiée par le maintien des équipements (scolaires, périscolaires) et des commerces et services existants.

### Prescription n°2. Développer un maillage hiérarchisé autour des différents niveaux de l'armature urbaine

Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire la complémentarité des pôles entre eux en matière d'accueil de populations, d'équipements, de services et d'activités. Ces possibilités seront légitimement plus importantes dans les pôles principaux et les pôles complémentaires, puis, dans une moindre mesure, dans les villages de l'armature.

### Affirmer le rôle stratégique des pôles principaux

Le premier niveau de la hiérarchie urbaine concerne les polarités principales qui s'établissent du sud au nord du territoire, structurants un réseau de centralités urbaines des portes de l'Eurométropole jusqu'à la frontière allemande.

Les documents d'urbanisme locaux doivent conforter ces coeurs urbains, pourvus en services, commerces et équipements, dans leurs rôles stratégiques :

- Par l'amélioration de leur offre de commerces, services et équipements afin qu'ils continuent d'attirer de nouvelles populations et qu'ils bénéficient aux communes alentours dépourvus en équipements,
- Par l'amélioration des liens qu'ils entretiennent entre eux en s'appuyant sur une armature viaire et des axes de transports en communs structurés.

Ces polarités principales doivent remplir toutes les fonctions urbaines nécessaires à un bassin de vie de proximité en proposant à leurs habitants une offre complète d'équipements et de services de nature à éviter les déplacements vers les agglomérations voisines (Strasbourg, Haguenau, Karlsruhe, etc.) pour des besoins courants ou fréquents.

L'espace résiduel mobilisable, en renouvellement urbain comme en extension de l'urbanisation, étant particulièrement rare au sein de ces coeurs urbains, il sera donc primordial d'encourager les démarches :

- De densification des espaces sous-occupés ou mal-occupés (dents creuses, friches...),
- D'accompagnement et de stimulation de cette densification par la maîtrise foncière des secteurs stratégiques,
- De réflexions programmatiques avancées visant à associer les formes et fonctions urbaines qualitatives adaptées au contexte local.

### Conforter et développer les pôles complémentaires

Le développement des pôles secondaires doit permettre de maîtriser la consommation de l'espace au profit du respect des espaces naturels remarquables, mais aussi des terres agricoles à haut rendement. Il s'agit aussi de répondre aux besoins en tout type de logements selon le principe de mixité, en anticipant les besoins conjoncturels (assainissement, équipements, etc...).

Les documents d'urbanisme locaux doivent contenir l'urbanisation autour des centralités existantes, avec un développement extensif fortement limité et une plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante. La priorité étant donnée à la densification, la capacité d'extension sera envisagée sous réserve des possibilités d'extension programmée des réseaux, de la qualité de desserte, de l'anticipation des besoins en équipements et dans un souci de préservation des terres agricoles de meilleur potentiel.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux des pôles complémentaires doivent favoriser les principes d'aménagement et d'actions telles que :

- L'accompagnement d'opérations de densification et de réinvestissement du tissu

## Chapitre 1 : Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration de la Bande Rhénane Nord

### L'organisation du territoire

urbain, particulièrement afin de permettre la création d'activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat,

- L'amélioration de l'armature urbaine existante dont les réseaux, les transports en commun.
- Le renforcement ou la création d'équipements publics, d'espaces verts, d'espaces de loisirs... participant à la qualité de vie urbaine.

### Assurer la structuration des centralités villageoises

Sur ces centralités villageoises il s'agit de privilégier une véritable politique de mise en valeur patrimoniale et de maintien des fonctionnalités naturelles et agricoles. A cette fin, les documents d'urbanisme locaux des centralités villageoises doivent assurer un certain

équilibre entre fonction résidentielle et développement de proximité (commerces, services, équipements), tout en mettant en avant le caractère et la particularité de chaque village.

Ces centralités villageoises n'ont pas vocation à devenir de nouvelles centralités : pour ces dernières, les documents d'urbanisme locaux doivent assurer le maintien et l'amélioration de l'existant, notamment en termes d'équipements et services existants pour les populations résidentes actuelles et à venir et éventuellement permettre d'ajouter une offre commerciale et artisanale de qualité et diversifiée, en complémentarité des pôles économiques et urbains de la Bande Rhénane Nord cités précédemment.

Les documents d'urbanisme locaux permettront en ce sens de maintenir et conforter l'existant et d'ouvrir, de manière raisonnée, l'urbanisation autour de ces centralités.

## Cartographie 1 : Armature urbaine

### Armature urbaine



Gradient d'influence de l'Eurométropole strasbourgeoise



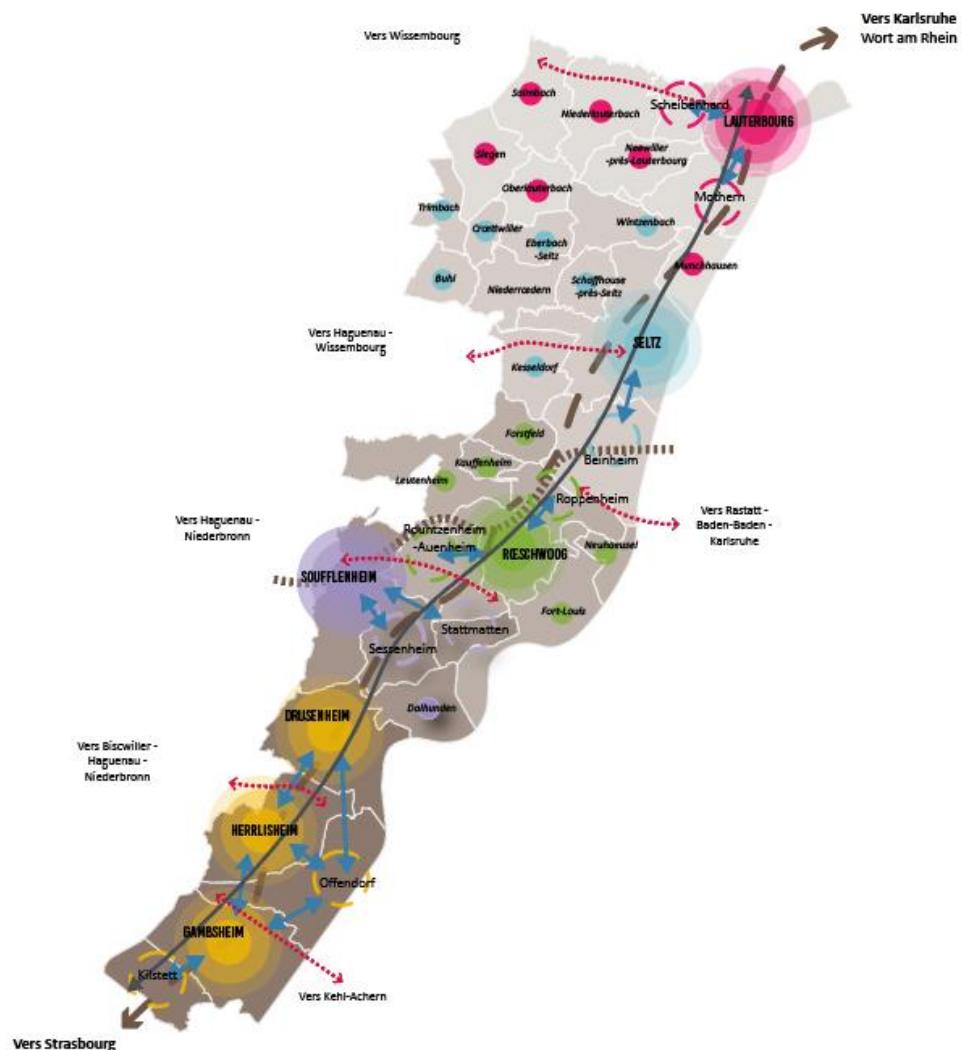
Complémentarités entre les polarités du même secteur

### Réseau routier et ferroviaire

↔ A 35 / Axe Nord-Sud

↔ Améliorer les liaisons Est/Ouest

→ Réseau ferré



## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

### Principes généraux de mise en œuvre

#### Principes généraux de mise en œuvre

Afin de décliner le principe de maîtrise de l'étalement urbain, de protection et de valorisation des espaces et des ressources naturels définis dans le PAS, tout en satisfaisant les besoins du territoire, notamment en termes d'habitat, de développement économique ou commercial, le DOO affiche des objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de basculement vers la notion de Zéro Artificialisation Nette sur le second temps de mise en œuvre du SCoT :

	2021-2030	2031-2040	2041-2050
<b>Les 3 phases de réduction de la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050</b>	Réduction de -57% de la consommation d'espaces NAF par rapport à la période de référence*	Réduction de l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente	Dernière tranche de réduction de l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente pour tendre vers la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
<b>Objectifs de la Bande Rhénane Nord à l'horizon 2044</b>	Soit 124 ha mobilisables entre 2021 et 2030.	Soit 75 ha mobilisables entre 2031 et 2040.	Soit 23 ha mobilisables entre 2041 et 2044.

\*317,74 ha consommés sur la période 2010-2021, soit 288,6 ha sur la période de référence 2011-2021\*.

L'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation à l'horizon 2031 est inscrit dans le PAS du SCoT. Cet objectif pose un défi important de mise en œuvre du SCoT qui aborde les projets de planification en trois étapes de réflexion successives.

1. D'abord, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de déterminer leurs enveloppes urbaines selon une méthode opposable au plus près du bâti

(prescription n°3),

2. Puis, de rechercher au maximum les potentiels urbanisables au sein de ces enveloppes urbaines (prescription n°4).
3. Enfin, si elle ne peut être évitée, l'ouverture à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, de fait consommatrice d'espaces agricoles et naturels, doit être justifiée et doit être abordée comme une exception (prescription n°7).

Chaque document d'urbanisme local doit justifier d'un besoin d'ouverture à l'urbanisation par un projet d'accueil et de développement. Conformément au code de l'Urbanisme, par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt, les projets de planification locale (règlementaires ou contractuels) justifient les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

Suivant un objectif général de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une enveloppe foncière pour l'urbanisation de 222 hectares maximum inscrite dans le PAS est définie et répartie telle que suit :

- 109 hectares pour le résidentiel et les équipements communaux (répartis par EPCI et secteurs) ;
- 103 hectares pour les zones d'activités (répartis par EPCI et par zone d'activités à titre indicatif) ;
- 10 hectares pour les équipements et les infrastructures communautaires (répartis par EPCI).

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Total
	<b>124 ha mobilisables entre 2021 et 2030 en consommation d'ENAF</b>	<b>75 ha mobilisables entre 2031 et 2040 en artificialisation</b>	<b>23 ha mobilisables entre 2041 et 2044 en artificialisation</b>	<b>222 ha</b>
<b>Résidentiel dont équipements communaux*</b>	80 ha	21 ha	8 ha	109 ha
<b>Economie, commerce</b>	39 ha	49 ha	15 ha	103 ha
<b>Équipements et infrastructures communautaires</b>	5 ha	5 ha	0 ha	10 ha

\*Le cumul de l'habitat et des équipements et services communaux complémentaires à l'habitat dans une même enveloppe foncière se justifie par :

- Les besoins mutuels et indissociables induits par les dynamiques démographiques et résidentielles avec l'offre d'équipements et de services,
- La volonté de considérer la proximité entre « zone d'habitat » et « accessibilité aux

équipements et services » afin de réduire les temps de déplacement,

- La programmation d'opérations mixtes proposant à la fois de l'habitat et des équipements et services liés.

Les principes et les objectifs de mobilisation de ces enveloppes sont définis dans les chapitres suivants. Ces enveloppes chiffrées constituent un plafond répondant à la loi Climat et Résilience à ne pas dépasser et en aucun cas un objectif à atteindre absolument.

Nota : dans le respect strict de l'enveloppe foncière globale pour l'urbanisation de 222 hectares maximum à l'horizon 2044 :

- Si les extensions / prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2030, n'étaient pas mises en œuvre, cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième ou la troisième phase du SCoT (2031/2044).
- Si les extensions prévues sur la phase 1 du SCoT, soit entre 2021 et 2030, sur une enveloppe thématisée (résidentielle, économique et commerciale ou équipements et infrastructures communautaires) n'étaient pas mises en œuvre, cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur une autre enveloppe thématisée sur la deuxième ou la troisième phase du SCoT (2031/2044).

NB : le territoire voit des projets structurants supra territoriaux dans les prochaines années : néanmoins ces projets nécessitent encore de trouver une sorte de maturité à la date de l'arrêt du SCoT pour qu'ils puissent être présentés à la conférence ZAN avant l'arrêt du SCoT. Ces projets d'envergure sont des projets économiques et industriels tels que celui de l'entreprise Roquette à Beinheim d'une superficie pouvant être estimée à 20 ha, projets de la filière de géothermie dès lors qu'il serait conditionné à la prise en compte de l'aléa sismique et implanté hors ZAE, projet ferroviaire ou de passage sur le Rhin inventoriés par la CeA, ... en raison de leurs enjeux stratégiques supra-territoriaux ; ils seront intégrés à l'enveloppe régionale (enveloppe d'équité territoriale) et s'ajouteront aux enveloppes prévisionnels de consommation sur le territoire en dehors de l'enveloppe "SCoT". Ils s'ajoutent aux 10 ha d'équipements et/ou à l'enveloppe foncière économique. Ces projets lorsqu'ils seront suffisamment avancés doivent être présentés et argumentés en conférence ZAN pour répondre aux critères de l'enveloppe d'équité territoriale de la Région.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

### Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

La consommation d'ENAF planifiée correspond à la somme des surfaces ENAF rendus potentiellement urbanisables par les règles opposables établies par les documents d'urbanisme locaux.

#### Prescription n°3. Définir les limites des enveloppes urbaines

Les documents d'urbanisme locaux doivent définir les limites de leurs enveloppes urbaines au sein desquelles une densification est possible sans générer de la consommation d'ENAF jusqu'en 2031. Les règles préconisées pour le tracé de ces enveloppes sont les suivantes :

- L'enveloppe urbaine est tracée au plus proche du bâti existant et présente un caractère continu,
- Dès que cela est possible et pertinent : la totalité de la parcelle cadastrale concernée par le bâti est intégrée. Certains fonds de parcelles en limite de zones agricoles ou naturelles peuvent être exclus des enveloppes urbaines afin de maintenir en l'état les jardins, espaces agricoles, boisements, etc.
- Les parkings, cimetières ou autres espaces de sports et/ou de loisirs (golfs, campings, terrains de sport, jardins, parcs urbains, etc.) urbanisés et/ou au cœur d'une zone bâtie, n'ayant pas une vocation naturelle, agricole ou forestière sont intégrées aux enveloppes urbaines.
- Pour le bâti isolé, celui-ci doit constituer un groupe d'au moins une dizaine de constructions pour être intégré à l'enveloppe urbaine,
- Pour être intégrée à l'enveloppe urbaine, un tènement foncier non bâti (type « dent creuse ») doit être inférieur à 5 000 m<sup>2</sup> et être entourée d'au moins 3 côtés bâties et/ou urbanisés (voirie comprise).

#### Prescription n°4. Evaluer les capacités de densification des enveloppes urbanisées et les capacités à lutter contre le développement de la vacance

Les documents d'urbanisme locaux doivent estimer, par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées en programmant :

- L'utilisation des espaces déjà construits par la densification, la restructuration, la réhabilitation voire le renouvellement urbain (foncier mutable : friches, bâtiments vacants) ;
- L'utilisation optimale des espaces non bâties au sein de l'enveloppe urbanisée

### Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

(foncier libre : dents creuses et parcelles divisibles).

#### Prescription n°5. Valoriser les friches

Dans le cas d'une localisation de la friche en centralité, implantée au sein ou à proximité immédiate d'habitations, de services et d'équipements, le SCoT permet un changement d'usage de la friche économique.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent la requalification de cette friche à des fins résidentielles et de services (accueil de logements, d'équipements et de services complémentaires à l'habitat), en la valorisant dans une dimension patrimoniale dans le respect des lieux et de leur histoire.

Le SCoT identifie deux friches économiques majeures à vocation résidentielle dont la programmation n'est pas encore établie. La vocation des friches et leur potentielle consommation foncière restent également à établir.

Commune – Nom ou secteur	Superficie en hectares
Secteur Centre Beinheim – friche Weber*	Env 3 ha
Secteur Sud Kilstett – friche TCR*	Env 7 ha
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>Env 10 ha</b>

NB :

- Les friches constituent des surfaces déjà urbanisées /artificialisées, non comptabilisées dans les besoins fonciers de l'enveloppe SCoT, le calcul et le suivi de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation.
- La réhabilitation lourde de ces friches constituent un objectif de densification (et non d'extension) qui ne sera pas comptabilisé dans l'enveloppe foncière à vocation résidentielle du secteur concerné.

#### Prescription n°6. Encourager la production résidentielle dans les enveloppes urbaines existantes

Les documents d'urbanisme locaux doivent présenter des efforts de renouvellement à travers la répartition de la programmation résidentielle suivante :

- **A minima : 60 % par densification du tissu urbain existant** (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

vacance) ;

- **Au maximum : 40% par extension de l'urbanisation**, en tenant compte des potentialités d'accueil dans le tissu urbain existant qui ne sont pas homogènes sur le territoire de la Bande Rhénane Nord (pôles urbains/villages).

Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux se saisissent des outils de maîtrise foncière, tels que les emplacements réservés pour le logement (ERL), ou les OAP sectorielles dans le tissu urbain, afin d'atteindre l'objectif.

La localisation des nouveaux logements dans le tissu urbain existant constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement sous conditions :

- S'il est démontré dans le document d'urbanisme local qu'il n'y a plus de potentiel d'accueil mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante ou si des situations de blocage sont justifiées (absence de maîtrise foncière...) ;
- Dans le cadre d'un transfert de surfaces vouées à l'habitat entre les communes de chaque secteur : l'adaptation de la répartition des logements (entre tissu urbain existant et extension de l'urbanisation) ne devra pas induire un besoin en foncier supérieur à celui déterminé par le SCoT pour chaque secteur ;
- Cette adaptation devra être justifiée dans le document d'urbanisme local et permettra d'inscrire une proportion plus importante de logements en extension de l'urbanisation, mais dans le respect du cadrage foncier du SCoT.

### Recommandation n°1. Se saisir des outils de régulation foncière

Afin d'inciter à la densification des enveloppes urbaines par les propriétaires privés, le SCoT encourage et recommande aux communes de mettre en place des outils de régulation foncière, telles que la taxe sur les terrains non bâties et les logements vacants.

### Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

#### Prescription n°7. Justifier les extensions de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les enveloppes foncières maximales autorisées par le SCoT

Après avoir évalué les capacités d'optimisation de l'enveloppe urbanisée, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir, si le besoin est justifié, l'extension de leur enveloppe urbaine. L'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux au regard notamment de perspectives de développement cohérentes avec l'armature territoriale, mais aussi des capacités de densification et des contraintes et sensibilités environnementales des communes (ex : PPRI, PPRN, ZNIEFF, zones Natura 2000).

Il s'agit également de viser une offre de logement proportionnée à la capacité des communes en matière d'équipements publics existants, à maintenir ou à créer ; et de viser une articulation entre habitat, desserte en transports collectifs et proximité avec les commerces.

		Besoins fonciers pour les logements et les équipements communaux en ha sur 20ans*					
EPCI	Secteur	2021 – 2030	2031 – 2040	2041 – 2044	Sous-Total	Total	
Plaine du Rhin	Nord	15	5	1	21	41	
	Centre	15	4	1	20		
Pays Rhénan	Uffried	13	2	2	17	68	
	Soufflenheim - Rhin - Moder	13	3	2	18		
	Sud	24	7	2	33		
	Total	80	21	8	109		

\* Le tableau ci-dessus détaille la consommation d'ENAF strictement en extension, afin de répondre aux exigences liées à la trajectoire ZAN. Il repose sur la réduction de l'artificialisation

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

des sols par extension du tissu urbain. Il s'agit donc d'une présentation volontairement ciblée, qui distingue clairement les besoins fonciers nouveaux (en extension) de ceux susceptibles d'être absorbés dans le tissu existant (par densification, mutation ou renouvellement urbain).

Toutes les superficies ouvertes à l'urbanisation en extension seront considérées dans le décompte de l'enveloppe de consommation d'ENAF jusqu'en 2031. Au sein des documents d'urbanisme locaux, ces extensions font obligatoirement l'objet d'un projet d'ensemble à travers la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le SCoT attribue à chaque EPCI et par secteur des enveloppes de consommation d'ENAF maximales pour le développement résidentiel. Les documents d'urbanisme locaux, en application de la charte de mise en œuvre du SCoT approuvée par l'ensemble des communes du PETR, définissent et redistribuent des enveloppes par commune, en respect des conditions suivantes :

- Ne pas dépasser l'enveloppe maximale accordée au niveau du secteur et de l'EPCI ;
- Respecter les principes de l'armature territoriale du SCoT\*.

\*Nota :

- Dans le cadre d'un transfert de surfaces voué à l'habitat entre secteurs voisins : l'adaptation de la répartition est possible mais ne doit pas induire un besoin de foncier supérieur à celui accordé par le SCoT pour les deux secteurs cumulés concernés. Cette adaptation devra être justifiée dans le PLU dans le respect du cadrage foncier du SCoT ;
- La vacance pourra être un critère à prendre en compte pour la ventilation des enveloppes constructibles et les éventuels transferts de surfaces entre les communes ;

Pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme local compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, l'instruction des autorisations d'urbanisme prend en compte les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale dans le cadre de l'article R. 142-1 du code de l'Urbanisme.

### Prescription n°8. P2. Intégrer un phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer un phasage de l'ouverture à

#### Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

l'urbanisation correspondant à la temporalité du SCoT :

- 1<sup>re</sup> Phase : entre la date d'approbation du SCoT jusqu'à 6 ans après ;
- 2<sup>re</sup> Phase : De 6 ans après l'approbation du SCoT jusqu'à 12 ans après.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation doit respecter les enveloppes foncières maximales. Une projection au-delà de l'horizon temporel d'une dizaine d'années ne peut se justifier que pour inscrire dans le document des secteurs stratégiques pour des projets complexes ou nécessitant une stratégie foncière et opérationnelle à long terme.

#### Prescription n°9. Recentrer les extensions de chaque commune

Les documents d'urbanisme locaux doivent cibler la réalisation des extensions de l'urbanisation, lorsqu'elles sont nécessaires et justifiées, en continuité des structures urbaines existantes, desservies et équipées. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.

Les documents d'urbanisme locaux doivent privilégier les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets.

Les documents d'urbanisme locaux doivent tenir compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation des extensions urbaines, en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impact négatifs sur les conditions d'exploitation (éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées), dans la limite de solutions économiques supportables.

En lien avec la prescription n°116, les documents d'urbanisme locaux conservent et permettent les voies d'accès aux parcelles agricoles et aux massifs forestiers existantes ou programmées. En cas d'urbanisation nouvelle, les aménagements prévus calibrent les voiries pour permettre le passage et les manœuvres des véhicules d'exploitations agricoles et forestiers.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

### Prescription n°10. Privilégier les secteurs desservis par les transports en commun

Les politiques locales en matière d'aménagement doivent privilégier les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs ainsi que par la desserte en eau potable pour les extensions de l'urbanisation.

### Prescription n°11. Rechercher une densification globale des espaces urbanisés actuels et futurs

L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes. A cette fin les politiques intercommunales en matière d'aménagement doivent aboutir à une augmentation des densités actuelles sur la majeure partie des secteurs et surtout d'éviter le gaspillage d'espace, tout en proposant des densités « vivables ».

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des objectifs de densité :

- Sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- Et sur l'ensemble des tènements fonciers de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

Ces objectifs sont définis par niveau d'armature. Il s'agit de densités nettes sur foncier accessible (hors VRD, espaces communs) :

	Densités moyennes minimales globales
Pôles principaux	32 lgts/ha
Pôles complémentaires	27 lgts/ha
Villages	17 lgts/ha

NB : ces objectifs de densités s'apprécient à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension

### Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

de la commune et des tènements fonciers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ciblés par le document d'urbanisme local.

Les densités définies par secteurs devront tenir compte de leur situation, de leurs conditions d'accès aux services de mobilité et des enjeux environnementaux et agricoles.

Les documents d'urbanisme doivent préciser des objectifs qualitatifs qui combinent judicieusement plusieurs approches visant la densité (hauteur, implantation, emprise au sol, espace public, etc.) dans leur approche de projet.

L'augmentation des densités actuelles devra se réaliser en préservant un cadre de vie de qualité et en intégrant des espaces de nature et de respiration dans une logique de limitation de l'imperméabilisation (espaces verts et espaces publics végétalisés de qualité).

### Prescription n°12. Renforcer la densification des secteurs gare

Dans les secteurs de gare soit dans un rayon de l'ordre de 500 mètres (adaptable), les documents d'urbanisme locaux doivent rechercher une augmentation des densités actuelles sur la base des densités minimale globale à respecter par niveau de polarité (en lien avec la prescription n°11).

Les secteurs concernés sont les secteurs gares des 5 pôles principaux desservies par le TER (Lauterbourg, Seltz, Rœschwoog, Drusenheim-Herrlisheim, Gombsheim), la gare de Sessenheim (pour Soufflenheim) et la gare de Kilstett.

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des objectifs de densité sur l'ensemble des tènements fonciers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> situés dans le rayon. Il s'agit de densités nettes sur foncier accessible (hors VRD, espaces communs) :

	Densités moyennes minimales globales
Secteur gare	35 lgts/ha

Cette distance moyenne correspond à une bonne accessibilité piétonne au pôle gare. Elle est à adapter localement (réduction) pour tenir compte de situations différencier des pôles gares en termes :

- De morphologie urbaine du site ;
- D'accessibilité, de potentialités de développement ;
- De contraintes environnementales ou paysagères.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

*Lutter contre l'étalement urbain résidentiel*

NB :

- Ces objectifs de densités s'apprécient à l'échelle de l'ensemble des secteurs de la commune et des tènements fonciers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ciblés et situés dans le rayon.
- La densité dans le rayon des gares est un objectif qui pourra être adapté localement sous conditions de justifications (inondabilité notamment).

La concertation avec la Région permet de favoriser l'intermodalité sur ces sites (voitures, transports collectifs, modes doux vélos-piétons, etc.) pour développer les capacités de stationnement aux abords des gares et aménager des abris pour garer les vélos. Les pôles urbains (pôles principaux et complémentaires), et dans une moindre mesure les villages, qui possèdent une gare TER doivent intégrer dans leur PLU les emprises suffisantes pour l'accueil des nouvelles infrastructures permettant le rabattement.

### Recommandation n°2. Trouver un équilibre entre densification et qualité urbaine

Afin de trouver un équilibre entre densification et qualité urbaine au sein d'un territoire à dominante rurale, il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux étudient finement les densités bâties existantes (à la parcelle, l'îlot, le quartier...) et les besoins viaires et en typologies de logements pour permettre à chaque commune de définir des densités adaptées à chacun des secteurs d'urbanisation ciblé.

Afin de concilier densification et qualité urbaine, il est recommandé à travers les documents d'urbanisme locaux :

- De préserver l'intimité (grâce à la disposition des pièces et des espaces extérieurs, l'implantation du bâti sur le parcellaire, etc.),
- De promouvoir des espaces publics qui permettent le vivre ensemble et la qualité du cadre de vie (mobilier urbain, nature en ville, transitions entre espaces publics et privés, travail sur le stationnement, etc.),
- D'intégrer les projets dans le paysage urbain existant et de les connecter aux espaces urbains et viaires, de greffer aux trames locales et aux lisières en évitant de créer des ruptures visuelles.

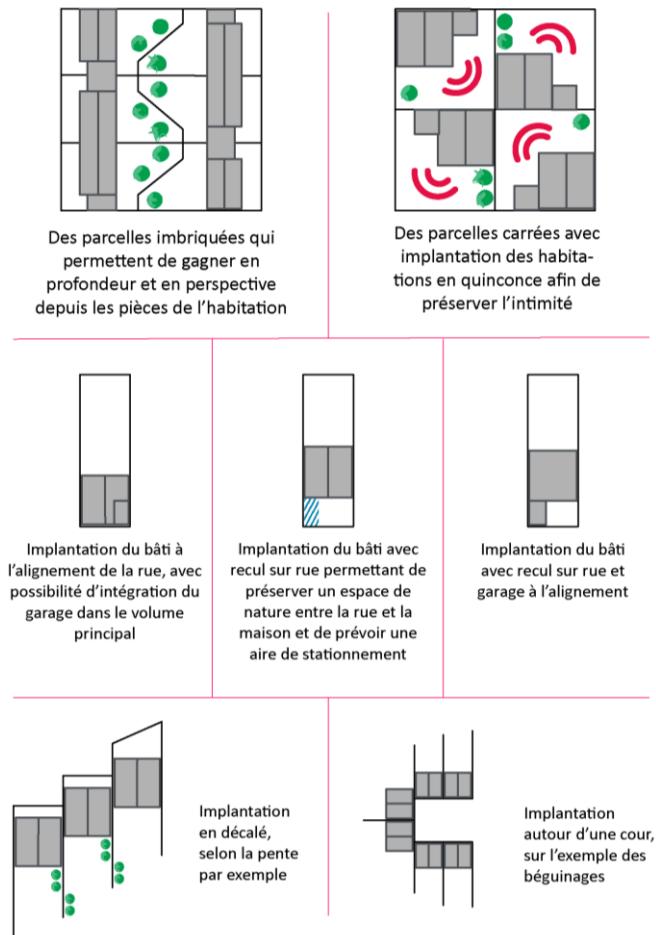
# Les grands équilibres de l'urbanisation | Partie transversale

Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20251210-2025-060-1-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

*Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

*Lutter contre l'étalement urbain résidentiel*

## Différents types de parcellaires



## Différentes manières de gérer la mitoyenneté avec une maison individuelle



## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

### Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

#### Recommandation n°3. Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux définissent des OAP pour les secteurs d'extension de l'urbanisation, comme pour les secteurs de renouvellement urbain (opération sur bâti existant). Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant,
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles, dans une logique de préservation du tissu ancien et du patrimoine,
- La préservation de l'intimité,
- Un aménagement qualitatif des espaces publics : nature en ville et mobilier urbain,
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers (noues, ...), d'espaces tampons,
- Une définition de la place de la voiture en amont du projet favorisant les autres usages des espaces extérieurs,
- L'intégration de liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes,
- La transition et l'équilibre entre l'espace public et l'espace privé,
- L'intégration paysagère, la préservation de vues, la mise en valeur des perspectives urbaines ou des points de vue paysagers,
- La mise en valeur des essences locales.
- La prise en compte de l'ensoleillement et de la luminosité,
- La recherche des modes actifs de déplacement,
- De la possibilité d'intégrer des espaces verts, lisières, coulées vertes, eau, préservation de coeurs d'îlots,
- L'articulation entre les logements et des équipements et services à proximité.

Le SCoT recommande également aux collectivités de recourir aux études de type « îlot urbain ». Ce travail pourra être approfondi sur les coeurs d'îlots végétalisés, la qualité de vie, ... à l'échelle des documents d'urbanisme.

Les zones d'urbanisation future peuvent faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble (de type Zone d'Aménagement Concerté, Projet Urbain Partenarial, etc.), définissant un schéma d'aménagement organisant les fonctions urbaines et organisant une composition urbaine de façon à conforter le tissu urbain existant.

La prise en compte de l'ensemble des de ces principes servira de base d'avis du PETR dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager.

#### Prescription n°13. Mettre en œuvre la séquence « ERC »

Toute opération d'aménagement ou de construction qui serait soumise à évaluation environnementale doit respecter la séquence éviter – réduire – compenser (ERC), conformément au Code de l'environnement. La compensation environnementale, lorsqu'elle est requise, devra être mise en œuvre dans une logique de sobriété foncière, en étant privilégiée, dans la mesure du possible : au sein des emprises des projets concernés ; ou sur des espaces déjà artificialisés ou sans vocation agricole ou naturelle affirmée dans le SCoT ou dans les documents d'urbanisme locaux.

#### Prescription n°14. Encadrer les compensations pour les projets impactant les espaces agricoles

Les porteurs de projets susceptibles d'entraîner une consommation significative de terres agricoles doivent envisager, lorsque cela est requis par la réglementation, une compensation agricole collective, dans le respect des dispositions de l'article L112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime. Cette compensation vise à financer des actions en faveur de la protection et du développement de l'activité agricole, en cohérence avec les orientations du SCoT en matière de préservation du foncier agricole.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

### Inciter à un développement urbain respectueux de l'environnement, résilient dans un contexte de changement climatique

#### Inciter à un développement urbain respectueux de l'environnement, résilient dans un contexte de changement climatique

Afin de structurer les paysages du territoire, de garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive et de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu, le SCoT fixe comme objectif :

- La préservation d'espaces de respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale (cf. carte en annexes).

Ces coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles ni urbanisés ni aménagés, situés entre deux parties urbanisées. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement des activités agricoles. A ce titre, elles doivent être préservées de l'urbanisation.

- La constitution d'un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert, ...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.

#### Prescription n°15. Maintenir les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Délimiter les futures implantations urbaines en respectant les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés (cf. carte en annexes).
- Identifier à l'échelle locale ce principe de liaison naturelle à maintenir et matérialiser ces coupures d'urbanisation dans le document graphique.

Ces zones seront définies à la suite d'un diagnostic paysager partagé avec les différents acteurs.

En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière sous réserve d'intégration paysagère. Il peut également y être autorisé les bâtiments agricoles sous réserve de mise aux normes et d'un impact environnemental/ paysager réduit.

#### Prescription n°16. Renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement (habitat et développement économique)

Les documents d'urbanisme locaux doivent encourager le développement de nouvelles zones d'habitat (logements, équipements) et l'aménagement de nouvelles zones d'activités intégrant un effort en matière :

- De qualité architecturale des bâtiments ;
- De traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures...), de choix des aménagements paysagers (essences végétales locales, fonction biologique des espaces...). Le projet devra accorder une place au végétal (les superficies végétalisées et la manière dont le végétal sera intégré sont définies au cas par cas) ;
- De réalisation d'espaces publics de qualité ;
- De qualité environnementale (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques) ;
- De maîtrise des consommations d'énergie (isolation, matériaux...).
- De dispositifs favorisant la collecte et le tri des déchets recyclables, ainsi que le compostage des déchets verts « sur place ».

#### Prescription n°17. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Les documents d'urbanisme locaux doivent établir un recensement des édifices remarquables et des secteurs patrimoniaux à préserver et mettre en valeur au titre de l'article L.151-19. Ces éléments de petit patrimoine bâti local sont préservés de l'expansion urbaine ou valorisés au sein des opérations nouvelles.

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier 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 coeurs de villages 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.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

### Inciter à un développement urbain respectueux de l'environnement, résilient dans un contexte de changement climatique

de façade et de toiture, les couleurs, les modénatures, les percements, les devantures commerciales, les clôtures et les haies.

#### Recommandation n°4. Recourir à des méthodes d'identification partagées

Afin de d'éviter une trop forte hétérogénéité d'identification du patrimoine bâti dans les documents d'urbanisme, le SCoT recommande aux collectivités de recourir à des méthodes de repérage partagées pour identifier les éléments patrimoniaux à préserver ou valoriser.

Cette approche pourra suggérer l'appui sur des analyses contextuelles, paysagères ou historiques, adaptées aux réalités locales et valorisant les démarches participatives notamment avec la concertation de la CeA qui a mis en place un dispositif d'aide pour les maisons construites avant 1949, auquel les EPCI et communes peuvent également adhérer.

#### Recommandation n°5. Identifier des secteurs paysagers et patrimoniaux à préserver

Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux réalisent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles à vocation patrimoniales et/ou paysagères, pouvant comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, etc.

#### Prescription n°18. Marquer les entrées de ville et de village

Les documents d'urbanisme locaux doivent traiter la gestion de ces entrées afin de répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale.

Les aménagements, s'ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, doivent proposer une transition simple entre le paysage naturel et le cadre bâti.

#### Recommandation n°6. Veiller à la bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles constructions

Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux rédigent des recommandations architecturales sur l'évolution de l'habitat, l'implantation et le volume du bâti, les matériaux

#### Recommandation n°7. Réaménagement d'aires de stationnement

Le SCoT recommande le réaménagement paysager des aires de stationnement de poids lourds, comme : les « Portes de France » à la frontière Allemande, sur le secteur de l'entrée Nord de l'A35, l'aire de Kilstett, l'aire de Rœschwoog...

#### Recommandation n°8. Inciter à une qualité environnementale et énergétique des projets par l'intégration des principes d'aménagement durable dans les documents d'urbanisme :

- Assurer une approche bioclimatique dans les opérations d'aménagement (orientation du bâti, exposition au vent, végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur...).
  - Fixer les conditions de desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements afin de promouvoir les opportunités de raccordement aux réseaux de chaleur liés aux énergies de récupération.
  - Favoriser les systèmes de production d'énergies renouvelables dans le cadre de la rénovation ou la construction de bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique.
  - Prévoir à l'occasion des projets d'aménagements (lotissement, zones d'activités), des outils collectifs permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (équipements et espaces communs, mitoyenneté...).
- 
- Favoriser les solutions d'écoconstruction\*, telles que les matériaux biosourcés et de réemploi dans la construction ou la rénovation du bâti.
  - Pour la réalisation de projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, prévoir la possibilité de déroger aux règles (à définir dans les PLU)

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

*Inciter à un développement urbain respectueux de l'environnement, résilient dans un contexte de changement climatique*

/ PLUi les dérogations admises).

### **Recommandation n°9.    Réaliser des schémas directeurs de végétalisation**

En lien avec la Partie 1 du présent document et afin de s'emparer des enjeux d'adaptation au changement climatique, le SCoT recommande aux communes et EPCI de mettre en place des plans, schémas directeurs ou stratégies de végétalisation, distincts des trames vertes classiques, à l'échelle de l'espace urbain ou des îlots urbains.

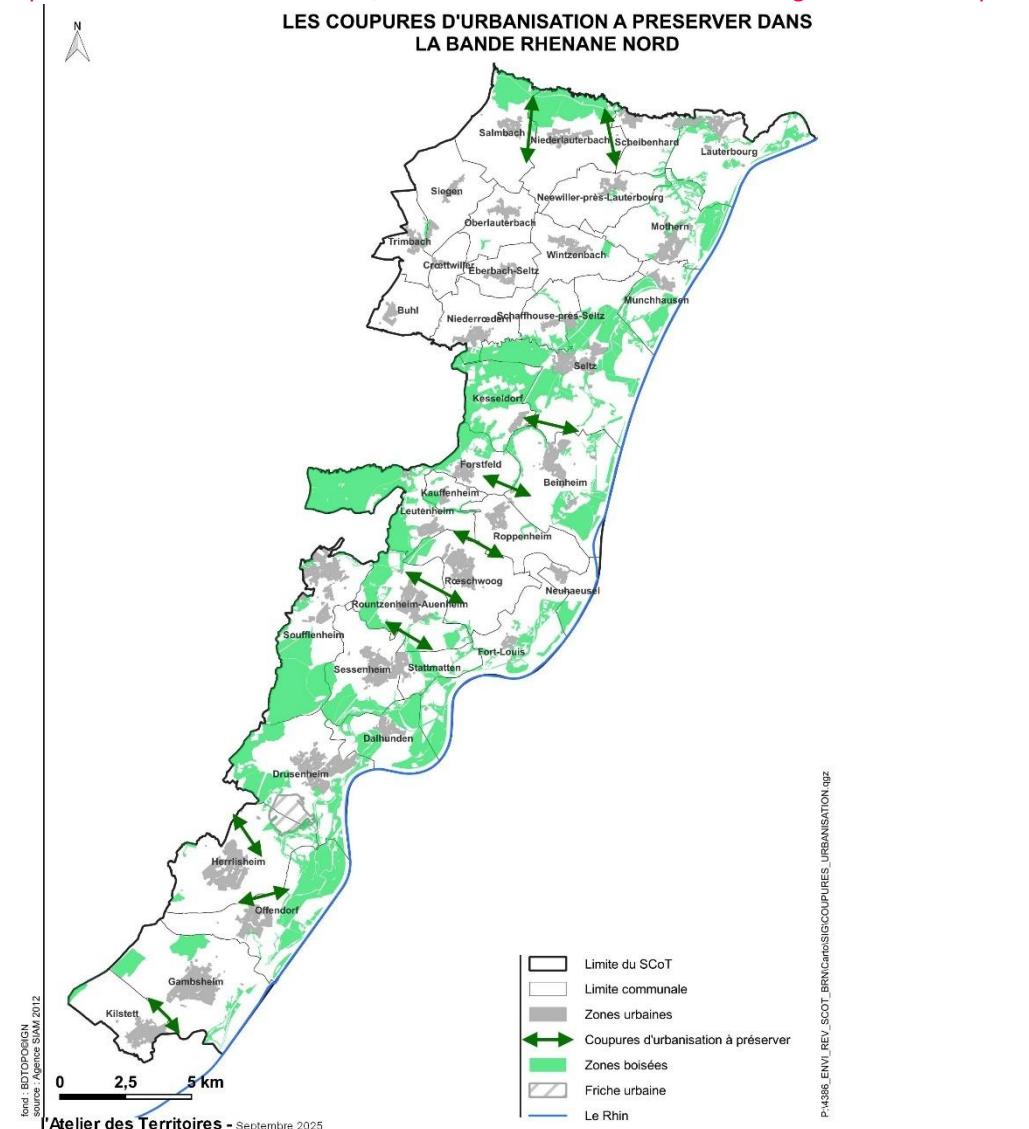
Ces outils, adaptés à la maille locale, pourront contribuer à lutter contre les îlots de chaleur urbains, renforcer la biodiversité de proximité, accompagner la densification, améliorer la qualité des espaces publics et du cadre de vie. Ces orientations pourront notamment être traduites dans les OAP, les OAP thématiques, ou les stratégies d'adaptation. Cette nouvelle recommandation assurera une meilleure prise en compte de la nature en ville, sans rigidifier la traduction dans les PLU.

# Les grands équilibres de l'urbanisation | Partie transversale

*Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

*Inciter à un développement urbain respectueux de l'environnement, résilient dans un contexte de changement climatique*

Cartographie 2 : les coupure d'urbanisation



## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

Gérer de façon économe les espaces à vocation économique

### Gérer de façon économe les espaces à vocation économique

Afin d'intégrer les principes de la sobriété foncière dans le développement du territoire, le SCoT fixe un objectif d'optimisation de l'existant : réhabilitation des friches, mobilisation des espaces disponibles dans les zones d'activités existantes et optimisation du foncier, densification des constructions. En complément, le SCoT anticipe et identifie aussi des besoins fonciers nécessaires pour le développement des entreprises présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques.

#### Prescription n°19. Valoriser les friches économiques

Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser prioritairement la requalification des friches à des fins économiques (accueil d'entreprises), mais ils peuvent prévoir d'autres usages, lorsque ceux-ci apparaissent plus pertinents au regard du contexte territorial, des besoins locaux identifiés (logement, équipements, etc.) ou de l'incompatibilité avérée avec un usage économique. La priorité est fixée, le cas échéant, au maintien d'une fonction économique lorsque la friche se situe hors secteur de centralité.

Dans le cas d'une localisation de la friche en centralité, implantée au sein ou à proximité d'habitations, le SCoT permet un changement d'usage de la friche économique, en la valorisant dans une dimension patrimoniale dans le respect des lieux et de leur histoire.

Le SCoT identifie trois friches à vocation économique :

Commune – Nom ZAE ou secteur	Superficie en hectares mobilisables restantes
Drusenheim – friche Corteva (ZAC Axioparc / PPRT) ; seule l'entreprise à l'origine du PPRT (Corteva) autorisée à s'implanter sur cette parcelle	25 ha
Drusenheim – friche Caddie (partie bâtie) à vocation loisirs/ sports/culture	5 ha
Soufflenheim – friche Maechler*- en cours d'aménagement - village d'entreprise et parc photovoltaïque	8 ha
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>33 ha</b>

NB : les friches constituent des surfaces déjà urbanisées /artificialisées, non comptabilisées dans les besoins fonciers de l'enveloppe SCoT, le calcul et le suivi de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation.

La réhabilitation lourde de ces friches constitue en ce sens un objectif de densification (et non d'extension) qui ne sera pas comptabilisé dans l'enveloppe foncière à vocation économique.

#### Prescription n°20. Implanter les activités productives dans les zones d'activités économiques

Au sein des documents d'urbanisme locaux, les zones d'activités économiques ont vocation à accueillir les activités dont la nature est incompatible avec la proximité des habitations (nuisances sonores, pollutions, accessibilité, etc.), et elles n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat permanent non lié par nécessité aux activités présentes.

#### Prescription n°21. Optimiser les zones d'activités existantes

Au sein des documents d'urbanisme locaux, les zones d'activités doivent participer à l'utilisation économe des espaces, tout en tenant compte des contraintes réglementaires et des conditions d'exercice liées à certains types d'activités, notamment industrielles, de la mutabilité et de la modularité du bâti, ainsi que des différents besoins en matière d'immobilier économique en fonction du parcours de développement des entreprises. Des réflexions doivent être systématiquement engagées, dans le cadre de requalifications, extensions et créations de parcs d'activités, sur les possibilités de :

- Densification, notamment en mobilisant les espaces disponibles dans les zones d'activités déjà aménagées : parcelles non commercialisées, parcelles privées non valorisées (réserves foncières non connectées à des activités existantes) ;
- D'optimisation des droits à construire par un dimensionnement adapté des parcelles et par une adaptation des documents d'urbanisme en faveur de l'optimisation foncière (diminution des marges de recul, permettre les divisions parcellaires et la verticalité, ...) ;
- D'optimisation volumétrique de l'espace par des formes urbaines compactes ;

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

- De la mise en place d'espaces mutualisés de circulation, de stationnement et de services pour les activités qui le permettent, mais aussi d'encourager la mutualisation des espaces pour intensifier les usages : stationnement, salles de réunion, locaux et aires de stockage, plateaux techniques, ... ;
- De traitement des friches et de remembrement dans une logique de rationalisation foncière ;
- De production d'une réflexion préalable à toute nouvelle extension sur la mutation et la diversification de l'offre foncière ;
- D'appui à la rénovation et la modernisation des locaux.

### Prescription n°22. Intégrer les impératifs d'une consommation foncière raisonnée

Les documents d'urbanisme locaux doivent étudier les capacités de mutation au sein des zones d'activités existantes. Ils doivent identifier et analyser le potentiel de requalification et de densification de ces espaces, ainsi qu'une analyse du potentiel d'urbanisation des friches à terme. La mobilisation de ce potentiel est prioritaire par rapport au développement d'extensions des sites économiques concernés.

### Prescription n°23. Quantifier les besoins fonciers économiques

Compte-tenu de la stratégie de développement économique identifiée dans le PAS, le SCoT estime ces besoins, hors friches, enveloppe européenne, nationale ou régionale, à environ 103 hectares sur les 20 prochaines années. Cette enveloppe correspond au foncier en extension non bâti, non aménagé et non viabilisé à la date d'approbation du SCoT. Le SCoT prévoit une répartition de ces besoins estimés par EPCI :

- 42 hectares environ pour la Communauté de Communes du Pays Rhénan
- 61 hectares environ pour la Communauté de Communes de la Plaine du Rhin

Le tableau ci-après détaille ces besoins par commune et par zone d'activités à titre informatif. Les enveloppes s'entendent au niveau intercommunal, avec une fongibilité possible entre communes à la discréption des EPCI dans le cadre de l'exercice de leur compétence de développement économique.

Il est distingué dans le tableau les projets stratégiques de potentiel lithium sur le Port de Lauterbourg et à Soufflenheim (repérés en *italique* et par le symbole \*) qui visent à être

### Gérer de façon économe les espaces à vocation économique

décomptés dans une future enveloppe régionale ou nationale, et le projet d'extension de l'entreprise Roquette à Beinheim et inclus dans l'enveloppe régionale (repéré en *italique* et par le symbole \*\*).

Enfin il est également précisé si la zone d'activités concerne un site d'implantation périphérique, zone commerciale ou mixte (activités/commerce) identifiée dans le DAACL (repérée par "SIP").

#### Recommandation n°10. Mutualiser les stationnements

A des fins de réduction de l'impact sur les paysages et dans l'objectif de sobriété foncière, la possibilité de mutualisation des stationnements à l'échelle de la zone et/ou des entreprises sera analysée et recherchée.

La mutualisation du stationnement consiste :

- Soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ;
- Soit à agir sur la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations d'urbanisme à venir ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant.

## Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain

Gérer de façon économe les espaces à vocation économique

EPCI	Commune – Nom ZAE ou secteur	2025 – 2030 (hectares)	2031 – 2040 (hectares)	2041 – 2044 (hectares)	Total (hectares)
CC Pays Rhénan	Drusenheim – ex-terrain friche Caddie	4	4		8
	Gambsheim – ZC Nord (SIP)	2			2
	Gambsheim – III (SIP)	3			3
	Herrlisheim – Commerce (centralité)	1			1
	Kilstett – Ried	5	5		10
	Kilstett – Ried – partie Zone commerciale (SIP)	1			1
	Roppenheim – Allmenfeld (Zone Majeure Sud D4)		5	5	10
	Roppenheim – Village de marques (SIP)		1		1
	Rœschwoog – Uffried	3			3
	Rœschwoog – Uffried (SIP)	1			1
	Rountzenheim-Auenheim – Bosquet	2			2
	Potentiel lithium *				20**
	<b>TOTAL CC Pays Rhénan Enveloppe SCoT</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>42</b>
CC Plaine du Rhin	Beinheim – Roquette **				20 **
	Lauterbourg – Port projet lithium*				21*
	Lauterbourg –	10	5		15

Port				
<b>Scheibenhard – Porte de France (SIP)</b>	<b>2</b>			<b>2</b>
<b>Seltz – Schaffhouse</b>		<b>25</b>	<b>10</b>	<b>35</b>
<b>Seltz – Parc Rhénan (SIP + autres)</b>	<b>4</b>	<b>4</b>		<b>8</b>
<b>Seltz – ZA Nord (SIP)</b>	<b>1</b>			<b>1</b>
<b>TOTAL CC Plaine du Rhin Enveloppe SCoT</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>10</b>	<b>61</b>
<b>Total PETR - Enveloppe SCoT</b>	<b>39</b>	<b>49</b>	<b>15</b>	<b>103 ha</b>
<i>Enveloppe européenne, nationale et régionale (* / **)</i>	<i>61 ha</i>			

\* potentiel lithium filière régionale – consommation sur filière stratégique qui pourra être décomptée dans une future enveloppe nationale ou enveloppe régionale

\*\* entreprise existante / mix énergétique / projet vertueux : consommation régionale.

# Partie transversale : Positionner le territoire dans son contexte régional transfrontalier

# **Partie transversale : positionner le territoire dans son contexte régional transfrontalier**

**Chapitre 1 : Conforter les interconnexions avec les territoires limitrophes et développer les relations avec les partenaires**

**Chapitre 2 : Rechercher des complémentarités économiques avec les territoires voisins**

## Chapitre 1 : Conforter les interconnexions avec les territoires limitrophes et développer les relations avec les partenaires

### Poursuivre les démarches de coordination des politiques d'aménagement entreprises avec les territoires limitrophes

#### Poursuivre les démarches de coordination des politiques d'aménagement entreprises avec les territoires limitrophes

Le SCoT s'inscrit dans les travaux de la Conférence franco-germano-suisse du Rhin supérieur. L'Ébauche technique du « Projet de territoire Rhin supérieur » dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CeA en cours de consultation place la Bande Rhénane Nord au cœur de cet espace régional transfrontalier. Afin de poursuivre les démarches de coopération active avec ses territoires voisins, en lien avec sa situation au nord de l'Alsace et sa situation au cœur de l'espace PAMINA (espace de coopération du Rhin Supérieur), le SCoT réaffirme un objectif d'engagement du territoire dans une démarche de coordination des politiques d'aménagement avec ses territoires limitrophes. Les enjeux en termes de franchissement du Rhin sont importants, tout comme la prise en compte des éléments d'intermodalités et de changement climatique. Il s'agit d'un vecteur économique et de croissance important pour l'Eurodistrict PAMINA, mais aussi pour l'ensemble du Rhin Supérieur dans le contexte des corridors transeuropéens.

#### Recommandation n°11. Poursuivre et développer les partenariats

Le SCoT soutient et encourage les communes et les intercommunalités à poursuivre et de développer des partenariats avec les territoires et institutions limitrophes compétentes dans les domaines d'envergure supra territoriale tels que les transports, le développement économique et touristique, les continuités écologiques, etc.

#### Recommandation n°12. Contribuer au rayonnement de l'Alsace du Nord et de l'espace transfrontalier

Le SCoT préconise :

- Le développement des potentiels économiques du territoire ayant une visibilité départementale régionale et transfrontalière : l'industrie, l'agro-alimentaire, la géothermie, le tourisme, etc.
- La participation des communes à la préservation du patrimoine écologique de l'espace régional et transfrontalier reconnu pour leur valeur écologique d'intérêt régional : milieu Rhénan, forêt d'Haguenau, massif du Bienwald, etc.

Le SCoT invite les communes :

- à participer activement à la démarche PAMINA (PALATINAT- MITTLERER OBERRHEIN – NORD ALSACE),
- à s'inspirer de et réitérer les démarches expérimentales d'aménagement du territoire telles que le projet pilote MORO,
- à renforcer le partenariat avec le Pays de l'Alsace du Nord, par exemple sur les aspects de mobilités (covoiturage, transports en commun) ou de santé...,
- à poursuivre la dynamique d'échange à l'œuvre pour coordonner les différents documents de planification limitrophes : le SCoTERS, le SCOTAN et dans le cadre de l'Interscot .

#### Prescription n°24. S'engager dans des projets frontaliers emblématiques

Le SCoT s'engage à soutenir la réactivation et la réparation de la ligne ferroviaire entre Haguenau et Rastatt (Karlsruhe-Rastatt-Haguenau-Saarbrücken), aujourd'hui fermée mais dont les lignes de chemin de fer sont encore existantes, classée par l'étude de la Commission européenne comme « chaînon manquant européen à fort potentiel ».

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent de saisir des outils de préservation des emprises liées (type Emplacement Réservé). En cohérence avec le SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN), le SCoT de la Bande Rhénane Nord réaffirme son ambition de préserver les emprises ferrées sur la transversale ferroviaire Haguenau-Rastatt.

Ces emprises pourront accueillir la réalisation d'un itinéraire cyclable (sous réserve de ne pas compromettre la réouverture de la ligne à des transports collectifs en site propre (TCSP).

#### Prescription n°25. Soutenir les grands projets de transports et de mobilités régionaux /locaux

Pour le développement de l'offre globale de mobilité sur le territoire (trains, bus, covoiturage, pistes cyclables), le SCoT s'engage à soutenir les projets ambitieux de décarbonation du territoire et transformation des mobilités :

- Les orientations du SCoT s'appuient sur le Schéma d'ensemble du SERM (Service Express Régional Métropolitain) en cours de préfiguration. Il s'agit d'un projet d'offre complète de services et mobilisant l'ensemble des capacités multimodales,

## Chapitre 1 : Conforter les interconnexions avec les territoires limitrophes et développer les relations avec les partenaires

*Poursuivre les démarches de coordination des politiques d'aménagement entreprises avec les territoires limitrophes*

- Le déploiement du Réseau express métropolitain européen (REME) porté par l'Eurométropole et la Région Grand Est à l'échelle du bassin de vie strasbourgeois et bas-rhinois et le Schéma Directeur associé,
- Le déploiement du Schéma des Itinéraires cyclables structurants alsaciens portés par la Collectivité Européenne d'Alsace et le Schéma Régional, du Grand Est en cohérence avec les Schémas cyclo côté allemand
- La ZFE (Zones à faibles Emissions) de l'Eurométropole de Strasbourg, par le développement de transports alternatifs à la voiture et d'encouragement de la transition vers des véhicules décarbonés,
- Les réflexions actuelles autour du secteur de Bernheim et de Roppenheim de l'aménagement de l'axe RD504/B500 entre les réseaux autoroutiers français et allemand.

### Améliorer le rayonnement économique du territoire

Le positionnement du territoire du SCoT permet et nécessite le développement de coopérations économiques avec les territoires voisins, de l'Eurométropole à l'Alsace du Nord ainsi qu'avec l'Allemagne et les Länder de Bade-Wurtemberg et de Rhénanie-Palatinat.

#### **Recommandation n°13. Engager des coopérations économiques et touristiques avec l'Eurométropole**

Le SCoT encourage la formalisation de contrats de coopération avec l'Eurométropole, en particulier sur les thèmes de l'alimentation (circuit-courts), de l'emploi (télétravail, coworking), ou encore du tourisme (circuit, croisières, ...), comprenant des actions réciproques au bénéfice de chaque acteur.

#### **Recommandation n°14. Accompagner les actions économiques transfrontalières**

L'amélioration et le soutien à la collaboration économique transfrontalière doivent être recherchés, en dépassant les logiques de concurrence. Cette dimension transfrontalière du développement économique nécessite d'être identifiée et valorisée auprès des acteurs institutionnels pour construire une vision stratégique.

#### **Recommandation n°15. Sensibiliser les acteurs économiques**

Le SCoT et les collectivités soutiennent les actions transfrontalières permettant de créer un cadre favorable à la recherche de partenariats économiques, à l'accompagnement des porteurs de projets, à l'accroissement de la compétitivité des entreprises, à la gestion intégrée des ressources et à la promotion de la cohésion et de l'identité commune de ces territoires transfrontaliers.

Accusé de réception en préfecture  
067-200982103-20251240-2025-000-1-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

# Partie 1 : Développer un territoire durable et résilient

## Partie 1 : Développer un territoire durable et résilient

**Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine**

**Chapitre 2 : Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau**

**Chapitre 3 : Contenir les impacts du développement sur les ressources naturelles**

**Chapitre 4 : Prendre les mesures adaptées liées à la production énergétique et à la limitation des GES dans ce SCoT-AEC**

**Chapitre 5 : Préserver les habitants et les activités des risques et des nuisances**

**Chapitre 6 : Protéger les paysages de la Bande Rhénane Nord**

## Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine

### Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord

Le SCoT a pour objectif d'assurer un équilibre écologique de la BRN par une structuration efficace du réseau naturel (trame verte et bleue). Le SCoT vise le bon fonctionnement écologique du territoire, cohérent avec les projets de développement de la trame urbaine :

- En préservant les principaux noyaux de biodiversité ;
- En conservant et améliorant la fonctionnalité des corridors écologiques, notamment en facilitant les mesures qui permettront d'améliorer la transparence écologique au niveau de l'A35 par des ouvrages hydrauliques ;
- En poursuivant le projet d'extension de la Réserve Naturelle de la forêt d'Offendorf ;
- En préservant les espaces agricoles qui participent à la trame écologique du territoire ;
- En favorisant et développant la biodiversité et la trame verte urbaine, en s'appuyant sur les espaces verts, les ruisseaux et leurs abords, les dépendances vertes des infrastructures ;
- En préservant et en améliorant la trame bleue et sa biodiversité, et notamment en reconnectant au réseau hydrographique des bras morts du Rhin et le lit d'anciens cours d'eau ;
- En permettant le renforcement de la biodiversité dans les zones inondables.

#### Prescription n°26. Préserver les principaux noyaux de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité structurants de la Trame Verte et de la Trame Bleue doivent être préservés. Il s'agit :

- Des réservoirs de biodiversité identifiés par la Trame Verte et Bleue du SRADDET : les zones humides remarquables du SDAGE, les sites Natura 2000 de la Directive Habitats et Directive Oiseaux, les ZNIEFF de type 1, les principaux massifs forestiers, les réserves naturelles du Delta de la Sauer et de la forêt d'Offendorf, les 6 Arrêtés de Protection de Biotope du territoire,
- Les espaces protégés de manière réglementaire, localisés hors des réservoirs du SRCE (actuellement intégrés au SRADDET).

### Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord

**Ces milieux doivent être préservés de toute atteinte à leur fonctionnement écologique.**

Les documents d'urbanisme doivent préserver les noyaux de biodiversité identifiés dans la

trame verte et bleue (TVB), en évitant toute urbanisation ou aménagement susceptible de porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces qui y sont présents. En cas d'aménagement inscrit dans les PLU et PLUi dans les secteurs proches ou en interface avec ces noyaux, l'évaluation environnementale du document devra être proportionnée, afin de caractériser les enjeux écologiques présents, d'éviter les impacts ou, à défaut, de les réduire strictement et de les compenser conformément à la séquence ERC.

A ce titre, les documents locaux d'urbanisme doivent rechercher prioritairement la préservation de ces milieux de toute construction nouvelle. Toutefois, au sein des réservoirs de biodiversité identifiés dans le présent DOO, des constructions pourront être admises si les conditions suivantes sont respectées :

- Ce sont des aménagements mineurs qui ont des incidences négligeables sur les réservoirs de biodiversité ;
- Ce sont des projets d'intérêts régionaux inscrits au SRADDET Grand Est ;
- Elles sont localisées dans un pôle urbain principal ou une polarité économique majeure ;
- Des études spécifiques permettant d'affiner le zonage des réservoirs sont réalisées au stade du document d'urbanisme ou du projet, et elles justifient une modification du zonage au regard des enjeux environnementaux ;
- Les formes d'urbanisation retenues optimisent la préservation de l'environnement et limitent leur atteinte à l'intégrité des habitats et des espèces ;
- Il n'existe pas de solution alternative soutenable.

Pour ce qui concerne les carrières en eau incluses dans un réservoir de biodiversité, leur réaménagement en fin d'exploitation, peut être réalisé dans le cadre de projets de valorisation environnementale, de production d'énergie renouvelable (ex. Photovoltaïque) ou touristique.

Dans les PLU(i), la protection des éléments de la TVB sera assurée au moyen des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme.

## Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine

### Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord

#### Recommandation n°16. Caractériser les enjeux environnementaux

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme de caractériser leurs enjeux environnementaux avec le niveau de précision technique suffisant qui permet de limiter aux maximum les impacts qu'ils pourraient avoir sur les zones d'enjeux en amont.

#### Recommandation n°17. Préserver les sols et limiter la pollution lumineuse

Dans le cadre des projets d'aménagement, le SCoT recommande de prendre en compte les sols en place, de manière à assurer leur préservation et la continuité écologique (trame brune).

Les projets d'aménagements devront aussi prendre des mesures adaptées, permettant de limiter la pollution lumineuse en particulier à proximité des réservoirs de biodiversité.

#### Prescription n°27. Préserver la Trame Noire

Afin de prendre des mesures adaptées permettant de limiter la pollution lumineuse et de ne pas déranger les espèces nocturnes, en particulier à proximité des réservoirs de biodiversité, les documents d'urbanisme locaux doivent étudier leur Trame Noire et mettre en place des corridors de Trame Noire à préserver, au même titre que la Trame Verte et Bleue. Les aménagements cyclo touristiques adaptés ne doivent pas être empêchés ; ils seront étudiés au cas par cas, et si nécessaire, des mesures ERC seront mises en place.

#### Prescription n°28. Préserver et restaurer les corridors écologiques

Les continuités écologiques sont représentées dans la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) sous la forme de traits qui indiquent un principe de continuité. Leur traduction dans les documents locaux d'urbanisme nécessite donc la conduite d'un travail d'identification à l'échelle locale afin de préciser et d'ajuster les zones de passage de ces corridors pour tenir compte des situations locales. Ont été recensées dans un tableau, par corridor identifié, les communes potentiellement concernées par une traduction d'un corridor dans leur document local d'urbanisme. Le statut des flèches à l'échelle du territoire du SCoT pouvant rester localement approximatif, le tracé d'un corridor pourra être réajusté ou décalé à l'échelle locale pour tenir compte des situations locales ; dans le cas où cela induirait un transfert et

une modification à la liste établie dans le SCoT, cela se fera en concertation avec les communes potentiellement concernées par le corridor, et en dialogue avec le SCoT afin de garantir un bon fonctionnement écologique.

Les corridors écologiques existants sur le territoire du SCoT sont à préserver. Ils sont hiérarchisés selon 2 niveaux :

- **Le SCoT dénombre 7 corridors écologiques majeurs.** Ces grands corridors sont la déclinaison des corridors d'importance suprarégionale du SRCE et retracé dans le SRADDET. Ils représentent ainsi sur le territoire les grandes continuités d'enjeu supra SCoT. Correspondant principalement à des continuités de milieux boisés, ils relient les massifs forestiers situés à l'Ouest du territoire (forêt de Haguenau...) à ceux situés à l'Est (forêts alluviales du Rhin). Ils sont complétés par la continuité écologique du Rhin et sa bande alluviale. Le corridor majeur au Nord de la Bande Rhénane Nord corridor n°1) qui s'appuie sur la Lauter et sur les forêts situées au Nord du territoire assure principalement une fonction de continuité écologique avec le Bienwald au Nord (en Allemagne).
- **Le SCoT dénombre 10 corridors écologiques secondaires/d'intérêt local.** Il s'agit de corridors d'importance régionale qui correspondent à des continuités écologiques à l'échelle du SCoT.

**La préservation de ces grandes continuités constitue un enjeu majeur.** L'ensemble de ces corridors s'appuie sur des éléments de milieux naturels existants (boisements, cours d'eau, ripisylve, ...), mais leur continuité peut être localement à conforter ou restaurer. Ces corridors traduisent à la fois des corridors de la trame bleue et de la trame verte et devront être précisés en ce sens dans les documents locaux d'urbanisme.

Les corridors doivent être traduits par la mise en place de **bandes inconstructibles** (inconstructibilité ne s'appliquant pas aux sites d'exploitations agricoles existants et leur extension). Ces bandes s'appuient sur les éléments naturels existants participant favorablement aux corridors qui doivent alors être préservés (exemples : zones humides, boisements, haies, ...). La délimitation de ces bandes inconstructibles doit privilégier des milieux de forte perméabilité aux espèces.

Les distances minimales inconstructibles à préserver sont les suivantes :

- En milieu ouvert non boisé, la largeur de cette bande doit être au minimum de 50 mètres dans les documents d'urbanisme locaux. Cette distance est ramenée à 30 mètres environ pour les corridors secondaires (soit 15 mètres environ de part et d'autre des berges des cours d'eau lorsque ces corridors secondaires correspondent

## Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine

au tracé des cours d'eau : Sauer et Moder). Les infrastructures légères (ex. Voies vertes) et projets majeurs d'intérêt général, ainsi que les constructions légères de type cabane (présentant une surface bâtie inférieure à 20m<sup>2</sup>) peuvent y être autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas un obstacle écologique majeur (impact des aménagements à considérer aussi du point de vue des effets cumulatifs engendrés), dès lors qu'ils permettent d'assurer la continuité et qu'ils respectent le régime juridique de ces espaces. Pour les bâtiments agricoles situés dans des corridors écologiques, une extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface actuelle est autorisée à titre de dérogation ;

- En milieu urbain, en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées, les espaces situés dans l'axe d'un corridor écologique doivent autant que possible préserver une perméabilité du bâti et faire l'objet de mesures de renforcement du végétal. Les nouveaux projets ou travaux sur l'existant doivent être pensés pour limiter au maximum les impacts sur les corridors écologiques, les améliorer, les restaurer ou encore les compenser, afin d'aller vers une amélioration de l'existant en fonction des opportunités.

Les aménagements cyclo touristiques adaptés ne doivent pas être empêchés. Ils seront étudiés au cas par cas, et si nécessaire, des mesures ERC seront mises en place.

Dans les PLU(i), la protection des éléments de la TVB sera assurée au moyen des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme.

### Prescription n°29. Rétablir et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques

Les massifs boisés d'une superficie supérieure à 4 ha et participant aux corridors écologiques doivent être protégés dans les documents d'urbanisme locaux, avec une zone tampon inconstructible de 30 mètres environ par rapport aux lisières. La largeur de cette zone tampon pourra être réduite lorsque la lisière forestière est contiguë à des espaces urbanisés existants ou des sites d'exploitation agricole existants et à condition de s'implanter à une distance suffisante permettant d'empêcher le risque de propagation d'incendie ou de chute d'arbres.

En complément de l'armature environnementale établie ci-dessus à l'échelle du territoire, les documents locaux d'urbanisme doivent :

- Identifier des corridors écologiques d'intérêt local (corridors à l'échelle du territoire communal) et caractériser les zones de conflit et les potentialités de restauration du corridor ;

### Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord

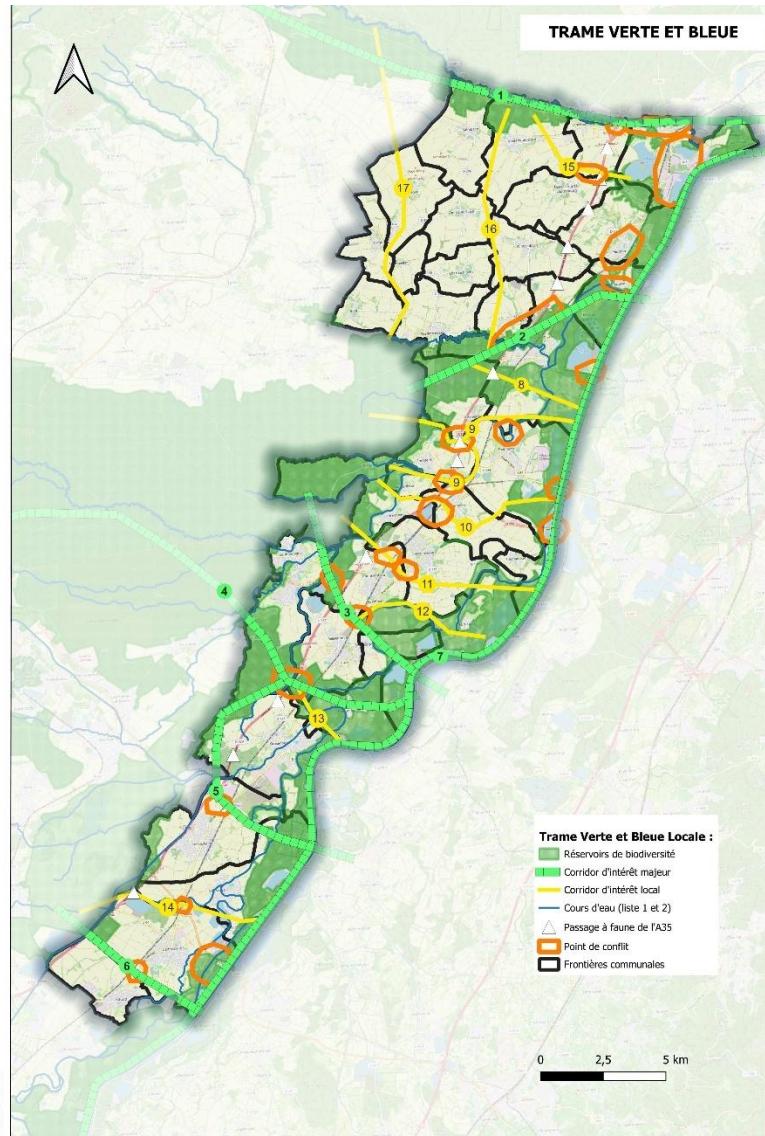
- Identifier des continuités écologiques à recréer ou à restaurer dans les documents locaux d'urbanisme ;
- Recenser et préserver aussi les petits boisements situés en dehors des corridors écologiques majeurs et secondaires, qui jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité ;
- Préserver, hors agglomération, une zone tampon en bordure des massifs forestiers avec un recul de l'urbanisation de 30m par rapport aux lisières forestières ;
- Faciliter l'amélioration de la fonctionnalité des corridors écologiques interrompu par l'A35, par un traitement approprié de cette infrastructure, et par exemple la création d'aménagements de type éco-pont, ouvrages facilitant la transparence hydraulique, passage de batraciens ;
- En raison de leur intérêt écologique et leur rôle de zone tampon, les verger traditionnels seront aussi recensés et préservés.

Les corridors d'intérêt majeur (cf carte ci-dessous) sont des corridors à enjeux transfrontaliers d'une importance capitale pour interconnecter les habitats forestiers et les milieux ouverts, conformément à la trame verte et bleue du SRADDET. Les points clés de l'espace frontalier sont particulièrement décisifs pour le bon fonctionnement d'un réseau de biotopes transfrontalier. Relier les grandes zones forestières (Vosges, Jura, Forêt-Noire et forêt du Palatinat) et les forêts situées entre ces zones favorise la biodiversité et sécurise la migration de la faune sauvage ; assurer un passage fluide de part et d'autre du Rhin est essentiel pour garantir la diversité.

## Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine

### Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord

Cartographie 3 : la trame verte et bleue



N° du corridor	Communes concernées
<b>Corridors écologiques majeurs (n°1 à 7)</b>	
<b>1</b>	Salmbach, Niederlauterbach, Scheibenhard, Lauterbourg
<b>2</b>	Munchhausen, ; Seltz, Schaffhouse-près-Seltz, Kesseldorf
<b>3</b>	Leutenheim, Soufflenheim, Rountzenheim, Auenheim, Stattmatten, Fort-Louis, Sessenheim
<b>4</b>	Soufflenheim, Sessenheim, Dalhunden, Fort-Louis
<b>5</b>	Drusenheim, Herrlisheim, Offendorf
<b>6</b>	Gambsheim, Kilstett
<b>7</b>	Lauterbourg, Mothorn, Munchhausen, Seltz, Beinheim, Neuhaeusel, Fort-Louis, Dalhunden, Drusenheim, Offendorf, Gambsheim
<b>Corridors écologiques secondaires (n°8 à 17)</b>	
<b>8</b>	Seltz
<b>9</b>	Seltz, Kesseldorf, Forstfeld, Kauffenheim, Beinheim, Roppenheim
<b>10</b>	Beinheim, Roppenheim, Kauffenheim, Leutenheim
<b>11</b>	Auenheim, Fort-Louis, Rœschwoog, Rountzenheim, Leutenheim
<b>12</b>	Fort-Louis, Auenheim
<b>13</b>	Dalhunden, Sessenheim
<b>14</b>	Gambsheim, Offendorf
<b>15</b>	Scheibenhard, Niederlauterbach, Neewiller-près-Lauterbourg, Mothorn
<b>16</b>	Niederlauterbach, Wintzenbach, Schaffhouse-près-Seltz, Eberbach-Seltz
<b>17</b>	Siegen, Croettwiller, Buhl, Trimbach, Niederrœdern

### Prescription n°30. Réaliser des inventaires écologiques sur les friches dont le sol n'est pas complètement artificialisé

Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la requalification des friches, qui participent à l'objectif de densification et non d'extension. Cependant, la consommation des friches revenues à l'état naturel, agricole ou forestier, peut constituer des réservoirs de biodiversité notamment lorsqu'elles sont à l'abandon depuis longtemps, et la consommation de ces friches doit être comptabilisée dans le bilan de la consommation de l'espace.

## Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine

Le SCoT recommande, pour les friches dont le sol n'est pas complètement artificialisé, d'y réaliser un inventaire faune-flore avant tout projet et de dérouler la séquence "Eviter-Réduire-Compenser" (ERC).

### Recommandation n°18. Etudier la pollution des sols des friches

Le SCoT recommande aux documents locaux d'urbanisme, au préalable de la précision de la destination des friches, d'étudier la nature des pollutions éventuelles des sols. Cette précaution pourra permettre de s'assurer de l'adéquation entre les sols et les usages visés, et d'éviter ainsi de prévoir de localiser des logements et certains équipements accueillants des personnes vulnérables sur des sites potentiellement pollués.

### Prescription n°31. Préservation des zones humides

Les documents locaux d'urbanisme doivent préserver les zones humides, notamment les zones humides remarquables du SDAGE.

- Dans les zones humides présentant une bonne fonctionnalité hydrologique et écologique, la préservation sera recherchée. Les aménagements et constructions peuvent y être admis à condition d'être conçus et réalisés de façon à limiter au maximum les impacts ou à défaut les compenser.
- Dans les zones humides présentant essentiellement des fonctionnalités hydrauliques, l'objectif sera de préserver leur fonctionnalité et de restaurer celle-ci lorsque c'est possible. Les aménagements réalisés comprendront les dispositions adaptées nécessaires pour y parvenir.

Les zones humides remarquables du SDAGE doivent être protégées, en accord avec la disposition T03-07.4.5-D1 du SDAGE.

Tout projet susceptible d'avoir un impact sur une zone humide réglementaire non inscrite au SDAGE quelle que soit sa fonctionnalité (hydraulique, écologique, ...) devra faire l'objet d'une déclinaison de la démarche "éviter, réduire, compenser" en cohérence avec les orientations du SDAGE et des SAGE.

Si un projet touche une zone humide avérée, la collectivité devra démontrer l'absence d'alternative possible et appliquer la séquence "éviter, réduire, compenser".

L'identification des zones humides correspond à la caractérisation des zones humides au sens réglementaire (étude de délimitation selon les critères pédologiques et flore des sites), à

**Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord**  
minima, dans les zones constructibles ou à urbanisation potentiellement humide.

Lors de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme, les zones humides potentielles seront identifiées (données bibliographiques) et croisées avec les secteurs d'extension. En cas d'impact sur une zone humide potentielle, le caractère réglementaire de la zone humide sera vérifié (étude pédologique et de la végétation), et si la zone s'avère bien être une zone humide réglementaire, la démarche ERC sera appliquée.

### Prescription n°32. Préserver et maintenir les espaces agricoles

Les espaces agricoles sont le support des paysages ouverts.

Espaces dont l'occupation du sol est réversible, ils constituent une matrice écologique des milieux « ordinaires », perméable aux déplacements de certaines espèces.

Les documents d'urbanismes locaux doivent :

- Veiller à maintenir ces espaces agricoles,
- Favoriser les conditions nécessaires au bon fonctionnement de cette activité notamment dans les corridors écologiques.

Les haies, bosquets et les arbres isolés seront préservés en particulier dans les Collines-Sous-Vosgiennes, et des mesures de compensation devront être mises en place le cas échéant.

### Recommandation n°19. Instaurer des Zones Agricoles Protégés (ZAP)

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme d'instaurer une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur des terres agricoles présentant un intérêt général au regard de leur qualité de production, de leur situation géographique et de leur qualité agronomique.

### Prescription n°33. Favoriser le développement de la biodiversité dans les zones urbanisées

Une vigilance particulière sera apportée à la préservation des richesses naturelles et patrimoniales, du cadre de vie et du paysage.

A cette fin, les documents locaux d'urbanisme doivent engager des réflexions en matière de

- Désimperméabilisations des sols dans les zones urbaines ;

## Chapitre 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique de la Bande Rhénane Nord en cohérence avec les projets de développement de la trame urbaine

### Lutter contre l'érosion de la biodiversité sur le territoire de la Bande Rhénane Nord

L'évitement de l'artificialisation est la priorité pour les documents locaux d'urbanisme. Les documents locaux d'urbanisme favoriseront la limitation de l'imperméabilisation afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation et de pollution. La définition d'une part minimum de surface non imperméabilisées dans les projets d'aménagement ou d'un coefficient de biotope pourront être mis en œuvre.

- Limitation de la pollution lumineuse, notamment à proximité des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité ;
- Equilibre entre espaces bâtis et non-bâti.

Le développement de nouvelles zones d'habitat et l'aménagement de nouvelles zones d'activités devra intégrer un effort en matière de :

- Traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures...), de choix des aménagements paysagers (essences végétales locales, fonction biologique des espaces...). Le projet devra accorder une place au végétal (les superficies végétalisées et la manière dont le végétal sera intégré seront définies au cas par cas) ;
- Qualité environnementale (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques).

### Prescription n°34. Encourager les projets urbains durables

Une réflexion de type « Eco-Quartier » est encouragée dans le cadre de la définition des projets urbains des communes.

Le SCoT recommande la mise en place de revêtements filtrants sur les parkings.

Le SCoT recommande la mise en place d'un coefficient de biotope (1) dans les documents locaux d'urbanisme, pour les communes les plus densément peuplées.

(1) *Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.*

### Prescription n°35. Permettre l'accès aux milieux naturels

Dans le cadre de la valorisation du patrimoine naturel et de l'éducation à la nature, les documents locaux d'urbanisme doivent :

- Lorsque c'est possible, rendre accessibles au public les espaces les moins sensibles participant aux trames vertes et bleues du territoire,
- Autoriser les aménagements légers permettant l'accueil du public, si les activités développées sont compatibles avec l'équilibre écologique et le régime juridique de ces espaces.

## Chapitre 2 : Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau

### Préserver et améliorer la ressource en eau

#### Préserver et améliorer la ressource en eau

Le SCoT a pour objectif d'assurer une gestion intégrée des ressources en eau.

Dans le souci de préserver et d'améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, le SCoT s'engage à :

- Renforcer la connaissance sur la ressource en eau et son évolution en lien avec le changement climatique ;
- Renforcer la stratégie foncière, ainsi que les mesures de gestion et d'utilisation des sols autour des points de captage d'eau potable, en lien avec la démarche engagée par le SDEA, la Chambre de l'Agriculture et la SAFER ;
- Préserver et améliorer l'état du réseau hydrographique ;
- Préserver les zones humides réglementaires, en déclinant la démarche ERC, en cohérence avec les orientations du SDAGE et des SAGE ;
- Imposer, lorsque c'est techniquement possible, une gestion des eaux à la parcelle.

#### Prescription n°36. Préserver la qualité de la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau doit être envisagée de façon globale.

Le SCoT reconnaît les périmètres de protection des captages d'eau potable et leurs aires d'alimentation comme des secteurs de ressources naturelles à préserver.

Aussi, il affirme la volonté de protection de ces périmètres y compris ceux n'ayant pas fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

- Les périmètres rapprochés doivent demeurer inconstructibles (y compris pour les activités agricoles) ;
- Les périmètres éloignés doivent être préservés des activités polluantes ; et des prescriptions réglementaires associées à chacun des équipements doivent y être appliquées ;
- Les espaces boisés situés dans les aires d'alimentation des captages en eau potable doivent être protégés et reconstitués, et les infrastructures routières doivent être limitées dans les aires d'alimentation.

Le territoire présente une forte sensibilité aux pollutions d'origine agricole et le SCoT soutient les démarches faisant appel à la mise en œuvre de mesures agro-environnementales et d'agriculture biologique.

#### Prescription n°37. Assurer le traitement des eaux usées

Tout projet d'extension urbaine doit être en adéquation avec la capacité d'acheminement, puis de traitement des eaux usées.

Le raccordement des ICPE au réseau d'assainissement public est soumis aux modalités inscrites dans une convention de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire de la station d'épuration et la société privée, fixant notamment les qualités et débits de rejets autorisés.

Dans le cas d'assainissement autonome, les installations individuelles doivent être en bon état de fonctionnement et suivies dans le cadre d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### Prescription n°38. Gérer les eaux pluviales

Un zonage pluvial est annexé aux documents d'urbanisme locaux.

Le SCoT recommande la mise en place de revêtements filtrants sur les parkings.

Les documents locaux d'urbanisme doivent respecter les dispositions n°37 et n°38 du PGRI pour limiter les risques de ruissellement en :

- Améliorant la rétention des eaux sur l'ensemble du bassin versant par la restauration des réseaux de haies et par le maintien et la mise en valeur des zones humides ;
- Maintenant et renforçant les éléments paysagers, dans les secteurs en pente soumis au ruissellement, qui permettent de limiter et ralentir les ruissellements (couvertures végétales, vergers, prairies permanentes, haies, murets, etc.).

Les documents locaux d'urbanisme doivent limiter l'imperméabilisation des sols en :

- Imposant l'infiltration dans le sol (gestion à la parcelle ou à l'échelle de l'opération) ;
- Privilégiant le recours au traitement extensif des eaux pluviales (noues, bassins, etc.) ;
- Concevant des espaces verts qualitatifs avec fonction de stockage des eaux de ruissellement.

La gestion intégrée des eaux pluviales est la règle de principe, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### Préservation des milieux aquatiques

#### Prescription n°39. Gérer la qualité des milieux aquatiques

Afin de préserver les milieux aquatiques des pollutions d'origine agricole, hors agglomération une bande de protection non constructible de 15 mètres est fixée à partir des berges des cours d'eau et des points d'eau dont la superficie est supérieure à 1 are.

#### Recommandation n°20. Gestion extensive des terrains des périmètres de protection des captages AEP

Les collectivités sont encouragées à maîtriser les périmètres de protection rapprochée des captages AEP lorsque c'est possible, par acquisition, ou encore par réaménagement foncier.

Pour assurer une préservation des eaux utilisées pour l'alimentation en eau potable de la population, les collectivités sont encouragées à assurer au niveau des terrains situés dans ces périmètres de protection rapprochée des captages AEP :

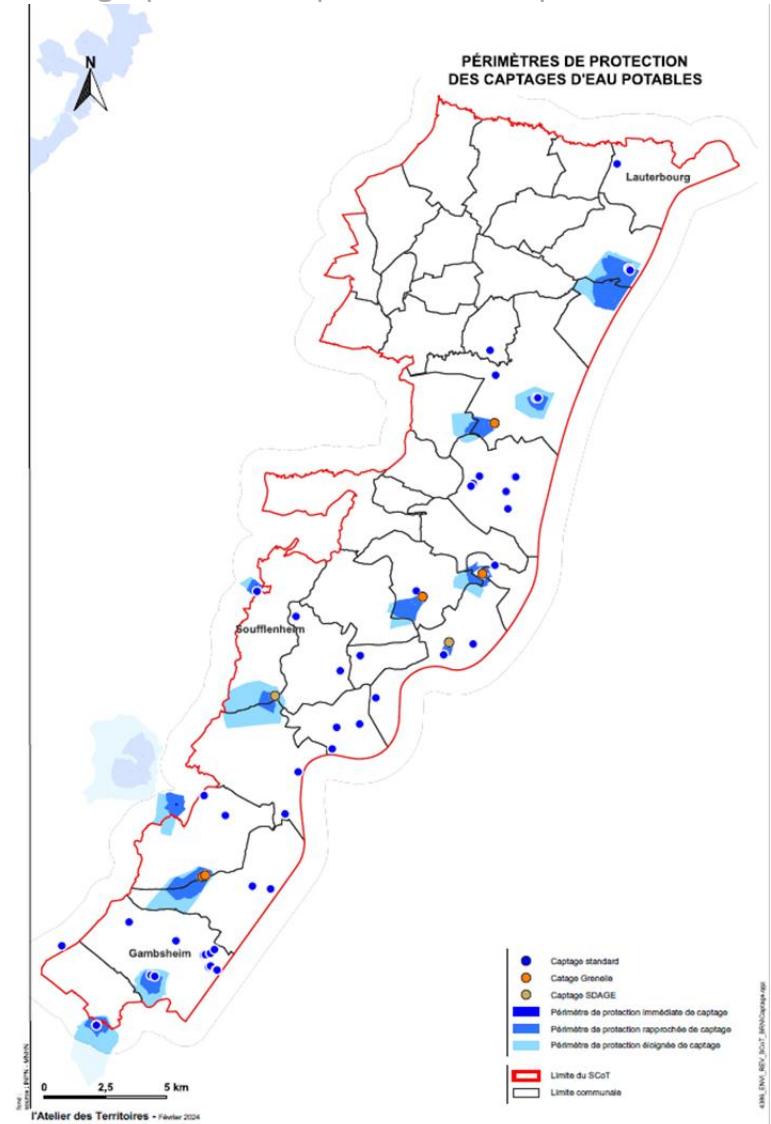
- Une gestion extensive permettant de limiter les intrants, également favorable à la protection des cours d'eau, mais aussi à la biodiversité ;
- Des actions permettant une maîtrise foncière des terrains concernés (ex. Acquisition, réaménagement foncier).

#### Recommandation n°21. Reconstitution des réseaux de haies dans les secteurs cultivés

Dans les secteurs cultivés, le SCoT conseille le maintien ou la reconstitution des réseaux de haies perpendiculaires à l'axe de la pente des terrains, de nature à s'opposer aux écoulements et aux transferts de pollutions diffuses vers les cours d'eau.

Ces actions peuvent être favorisées par la définition d'une stratégie foncière au niveau local puis la mise en œuvre d'aménagement fonciers.

Cartographie 4 : les périmètres de protection des captages



# Développer un territoire durable et solidaire | Partie 1

Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20251210-2025-0501-DIE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

## Chapitre 2 : Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau

### Préservation des milieux aquatiques

Nom captage	Commune	Maître d'ouvrage	Exploitant	Etat	DUP (date)
FORAGE 1 DE GAMBSHEIM	GAMBSHEIM	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	08/10/2003
FORAGE 1 DE SELTZ - RESEAU EXTERIEUR	SELTZ	SDE DU CANTON DE SELTZ	SDE DU CANTON DE SELTZ	ACTIF	17/06/1975
FORAGE 1 OUEST DE MOTHERN	MOTHERN	SDE DE LAUTERBOURG	SDE DE LAUTERBOURG	ACTIF	05/07/2010
FORAGE 1 ROHRWILLER	ROHRWILLER	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU	SUEZ EAU FRANCE SAS - AGENCE ALSACE	ACTIF	05/01/2011
FORAGE 2 BIS DE SOUFFLENHEIM	HAGUENAU	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	24/11/1981
FORAGE 2 DE GAMBSHEIM	GAMBSHEIM	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	08/10/2003
FORAGE 2 DE LA WANTZENAU	WANTZENAU (LA)	EUROMETROPOLE DE STRASBOURG	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	17/03/1992
FORAGE 2 DE SELTZ - RESEAU INTERIEUR	SELTZ	SDE DU CANTON DE SELTZ	SDE DU CANTON DE SELTZ	ACTIF	17/06/1975
FORAGE 2 EST DE MOTHERN	MOTHERN	SDE DE LAUTERBOURG	SDE DE LAUTERBOURG	ACTIF	05/07/2010
FORAGE 2 ROHRWILLER	ROHRWILLER	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU	SUEZ EAU FRANCE SAS - AGENCE ALSACE	ACTIF	05/01/2011
FORAGE 3 DE LA WANTZENAU	WANTZENAU (LA)	EUROMETROPOLE DE STRASBOURG	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	17/03/1992
FORAGE 3 SUD DE MOTHERN	MOTHERN	SDE DE LAUTERBOURG	SDE DE LAUTERBOURG	ACTIF	05/07/2010
FORAGE DE BEINHEIM	SELTZ	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	09/10/2006
FORAGE DE FORT-LOUIS	FORT-LOUIS	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	09/10/2006
FORAGE DE RAMELSHAUSEN	DRUSENHEIM	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	24/11/1981
FORAGE DE ROESCHWOOG	ROESCHWOOG	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	09/10/2006
FORAGE DU STOCKFELD	DALHUNDEN	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	
FORAGE NEUHAEUSEL - SDPE WISSEMBOURG	NEUHAEUSEL	SDPE DE LA REGION DE WISSEMBOURG	SDPE DE LA REGION DE WISSEMBOURG	ACTIF	22/03/2010
FORAGE P1 DE HERRLISHEIM	HERRLISHEIM	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	27/04/2005
FORAGE P2 DE HERRLISHEIM	HERRLISHEIM	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	ACTIF	27/04/2005
HS - FORAGE 1 DE SOUFFLENHEIM	HAGUENAU	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	SUSPENDU AVEC PROJET DE RECUPERATION	24/11/1981
PROJET FORAGE P2 DE DALHUNDEN	DALHUNDEN	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	PROJET DE MISE EN SERVICE	
PROJET FORAGE P3 DE DALHUNDEN	DALHUNDEN	SDEA ALSACE MOSELLE	SDEA ALSACE MOSELLE	PROJET DE MISE EN SERVICE	

## Chapitre 3 : Contenir les impacts du développement sur les ressources naturelles

### Gérer durablement les ressources naturelles dans le respect de l'environnement et du paysage

#### Gérer durablement les ressources naturelles dans le respect de l'environnement et du paysage

Dans la logique de permettre l'exploitation des ressources naturelles du territoire en limitant ses impacts sur l'environnement et le paysage, le SCoT s'engage à :

- Analyser les objectifs de production fixés par le Schéma Régional des Carrières et vérifier que les extensions de carrières seront suffisantes pour atteindre ces objectifs ;
- Encadrer le développement de l'exploitation du Lithium dans le respect de l'environnement, du paysage et de la sécurité sismique ;
- Réduire la production de déchets et promouvoir leur recyclage ;
- Permettre une exploitation raisonnée de la forêt, respectueuse des différents rôles joués par les massifs forestiers ;
- Permettre la réalisation d'équipements pour le traitement et la valorisation des déchets.

#### Prescription n°40. Gérer durablement les activités d'extraction de granulats

Les conditions générales d'implantation des carrières sont définies actuellement par le Schéma Régional des Carrières (SRC approuvé le 27 novembre 2024). Tout projet de carrière (renouvellement ou prolongement du permis d'exploiter, extension d'un site d'exploitation, ...) doit être compatible avec le SRC.

Afin de promouvoir une utilisation économique et adaptée des matériaux alluvionnaires rhénans et de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, de sécuriser l'approvisionnement et de préserver le patrimoine environnemental du territoire, la priorité est accordée d'abord au renouvellement des sites en exploitation puis aux extensions des sites existants ; les extensions de zones de gravières, en cas de besoins avérés, se feront exclusivement en continuité des sites actuellement exploités.

Les collectivités veillent à travers leurs documents d'urbanisme à permettre le renouvellement des sites d'exploitation de gravières et de carrières ainsi que leur extension éventuelle.

Le SCoT de la Bande Rhénane privilégie l'extension de gravières mais n'identifie pas, à ce stade, l'ouverture de nouveaux sites, lesquels sont conditionnés à l'identification d'une inadéquation entre l'offre et la demande dans la Bande Rhénane.

Les documents locaux d'urbanisme doivent définir précisément la dimension des nouveaux

projets ou de leur extension en prenant en compte les besoins de matériaux, mais aussi les enjeux environnementaux et les risques et nuisances.

Les PLU prennent en compte les données du Schéma Régional des Carrières (SRC) et les déclinent à leur échelle à la suite de la réception des données prospectives régionales transmises par la Région et l'Etat.

Les PLU prennent en compte les Gisements Potentiellement Exploitables (GPE), en identifiant les gisements identifiés au SRC, d'intérêt nationaux (GIN), régionaux (GIR) et les zones d'intérêt (ZI) ; Ils inscrivent dans le règlement les gravières, carrières et gisements exploités ainsi que leurs éventuelles extensions en lien avec des zonages spécifiques.

Le SCoT préconise le dialogue avec les représentants de la profession.

Le SCoT souhaite que la priorité soit donnée à la préservation des ressources rares (matériaux alluvionnaires), à l'économie circulaire et au recours aux matériaux réemployés/recyclés afin de limiter le "gaspillage des ressources et des matières premières" conformément au SRADDET Grand Est ainsi qu'au Schéma Régional des Carrières, qui fixe un objectif de 16% de matières recyclées couvrant les besoins en 2034.

#### Prescription n°41. Veiller à la réduction de l'impact des carrières sur l'environnement pendant leur exploitation

Les gravières existantes doivent veiller à réduire leurs impacts sur l'environnement pendant l'exploitation. Ces sites feront l'objet d'une attention particulière pour diminuer les éventuelles nuisances pendant leur exploitation (éloignement des zones habitées, trafic engendré dans la traversée des zones habitées...), la sécurité des personnes.

Dans le cadre des extensions de gravières, les projets doivent s'assurer de :

- Réaménager les secteurs non exploités en bassins anti-crues (avec amélioration du potentiel d'écrêtement par des aménagements adéquats) ;
- Replanter des haies, dans la bande alluviale inondable du Rhin notamment ;
- Prévoir le stockage et l'épandage des granulats vers les parcelles ayant une qualité moindre ;
- Ne pas impacter les zones humides remarquables du SDAGE ;
- Mettre en œuvre la démarche ERC pour les autres zones humides réglementaires ;
- Respecter les espèces animales et végétales protégées qui s'y trouvent.

## Chapitre 3 : Contenir les impacts du développement sur les ressources naturelles

### Gérer durablement les ressources naturelles dans le respect de l'environnement et du paysage

#### Prescription n°42. Anticiper la reconversion des sites en fin d'exploitation

Le SCoT préconise le réaménagement des gravières existantes avec pour objectifs :

- Une meilleure intégration environnementale et paysagère des sites afin de favoriser la continuité avec la bande rhénane alluviale et la transparence écologique des sites ;
- De permettre aux plans d'eau constitués de former un réseau écologique du Rhin (notamment pour les oiseaux hivernants) et de conforter la trame verte et bleue ;
- D'éviter le développement de zones de friches laissées à l'abandon ;
- Assurer les conditions de sécurité des personnes (berges, etc.).

En lien avec la prescription n°74 du chapitre 3 de la Partie 2, les secteurs de gravière qui ne sont pas exploités à terme doivent être réaménagés.

#### Prescription n°43. Encadrer le développement de l'exploitation du Lithium

Le SCoT prend en compte les possibilités de développement des activités économiques liées au Lithium sur le territoire car ces projets s'inscrivent dans une logique de décarbonation des flux.

Le développement de l'exploitation du Lithium est encadré, dans le respect de l'environnement, du paysage et sous réserve d'une garantie sismique. La garantie sismique vis-à-vis de la construction doit être de nature à garantir l'intégrité des bâtiments, la sécurité des personnes et la confiance des habitants sur un périmètre suffisamment large pour englober le risque. En outre, le choix de la localisation des forages et autres installations doivent permettre l'acceptabilité des projets par les habitants et entreprises du territoire et le consensus local.

#### Prescription n°44. Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage

Le développement de nouvelles zones d'habitat et l'aménagement de nouvelles zones d'activités doit intégrer des dispositifs favorisant la collecte et le tri des déchets recyclables, ainsi que le compostage des déchets « sur place ».

Les documents locaux d'urbanisme doivent définir précisément une réglementation adaptée

répondant aux normes en vigueur.

Les capacités d'élimination et de stockage des déchets du territoire seront si besoins ajustés, en cohérence avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Ménagers Grand Est et le Plan Local de Prévention des Déchets mené pour la CC de la Plaine du Rhin et la CC du Pays Rhénan.

La valorisation énergétique et le recyclage des déchets sera facilitée et les collectivités encourageront le tri sélectif et le recyclage.

Le SCoT encourage la réalisation de nouveaux équipements pour le traitement et la valorisation des déchets et l'aménagement de plateforme de recyclage.

#### Prescription n°45. Assurer l'accès durable au GIN/R et ZI

Afin d'assurer un accès durable aux Gisements d'Intérêt Nationaux/Régionaux et Zones d'Intérêt identifiés dans le SRC, les documents locaux d'urbanisme doivent identifier et préserver ces gisements à l'échelle de leur territoire. Les documents locaux d'urbanisme doivent localiser sur leurs règlements écrits les carrières actuelles et leurs potentiels d'extension en secteurs de protection de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

Les documents locaux d'urbanisme doivent garantir un accès durable aux ressources stratégiques du territoire, identifiées par leur classement en Gisements et Zones d'Intérêts. Ces périmètres ne sont pas obligatoirement à retranscrire dans leur intégralité, mais sont cartographiés à minima :

- En périphérie des carrières existantes selon les périmètres fixés par le SRC ;
- Dans les zones exemptes de classification à fort intérêt environnemental ;
- Dans les zones non identifiées au préalable comme nécessaires pour le développement économique du territoire.

Ils sont identifiés de sorte à être préservés de l'urbanisation et à permettre un accès aux futurs projets de carrières. Dans ces secteurs ou zones, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées par le règlement écrit.

## Chapitre 3 : Contenir les impacts du développement sur les ressources naturelles

### Gérer durablement les ressources naturelles dans le respect de l'environnement et du paysage

Si le PLU(i) est, de manière justifiée, dans l'incapacité de cartographier les Gisements et Zones d'Intérêt, celui-ci se réfère à la carte des Gisements Potentiellement Exploitables (GPE) en vue de faciliter l'émergence de projet de nature à favoriser un approvisionnement de proximité.

Pour les carrières susceptibles d'accueillir des déchets inertes du BTP, la mise en place d'une activité de tri et de recyclage est à encourager. Les PLU(i) doivent prévoir des zonages autorisant l'activité de gestion des déchets du BTP, notamment sur l'emprise des carrières en activité.

#### Prescription n°46. Réaliser un diagnostic de l'approvisionnement des territoires

Les PLU(i) doivent dans leur rapport de présentation, dresser le diagnostic de l'approvisionnement du territoire en granulats en tenant compte des productions, consommations et divers échanges du territoire.

Pour les autres substances (minéraux pour l'industrie (MI) et roches ornementales et de construction (ROC)), le document doit lister les carrières concernées et décrire les filières avales alimentées selon les méthodes de diagnostic explicitées dans le SRC.

Les PLU(i) doivent définir et exposer les enjeux liés aux Gisements et Zones d'Intérêt et argumenter les zonages retenus pour l'accès à ces gisements.

#### Prescription n°47. Favoriser le principe de proximité pour l'approvisionnement en matériaux

La logistique du transport de matériaux de carrières doit être intégrée dans l'élaboration des stratégies territoriales en faveur de la transition énergétique, avec l'objectif de réduire, voire de maintenir les distances parcourues, en favorisant, lorsque c'est possible du point de vue géologique et environnemental, l'implantation des carrières au plus près des bassins de consommation.

#### Prescription n°48. Etudier la possibilité de recourir à différents modes de transport de matériaux, notamment pour les flux longue-distance

Les dossiers de demande d'autorisation comportent une analyse technico-économique justifiant les modes de transports envisagés. Cette étude analyse en particulier les possibilités de transport par voie ferrée ou par voir d'eau. Les modes de transport ayant l'impact le plus faible vis-à-vis de l'environnement devront être privilégiés.

#### Prescription n°49. Assurer la prise en compte de l'environnement dans le cas des extensions ou des renouvellements à périmètre constant des carrières

Le territoire du SCoT compte 13 gravières et 2 carrières dont l'autorisation d'exploitation est en cours.

Sur ces 13 gravières, 9 sont situées en zone d'enjeux de niveau 1 identifié par le SRC de la Région Grand Est. Aucune des deux carrières ne se trouvent dans le périmètre de l'enjeu de niveau 1. Il n'y a aucune gravière dans la zone d'enjeu de niveau 0 sur le territoire du SCoT.

Dans le cas d'une demande d'extension ou de renouvellement à périmètre constant pour ces carrières, de nombreuses espèces protégées peuvent avoir colonisé la carrière durant la précédente autorisation. L'exploitant veillera à inventorier précisément l'ensemble des secteurs exploités afin d'anticiper d'éventuelles mesures d'évitement et de réduction à mettre en oeuvre dans le cadre de sa nouvelle autorisation.

#### Recommandation n°22. Cas des zones en dépendance accrue ou fortement accrue

La Bande Rhénane Nord étant située dans une zone à dépendance fortement accrue en granulats, la création, le renouvellement et l'extension de carrières sont collectivement anticipés (services de l'Etat, collectivités territoriales, profession) afin d'assurer un approvisionnement du bassin de consommation.

## Chapitre 3 : Contenir les impacts du développement sur les ressources naturelles

Gérer durablement les ressources naturelles dans le respect de l'environnement et du paysage

### Recommandation n°23. Cas des secteurs exportateurs

Le maintien du niveau de production au sein de la Bande Rhénane Nord visera à satisfaire les besoins extra-régionaux, ainsi qu'à couvrir la demande des marchés locaux.

## Chapitre 4 : Prendre les mesures adaptées liées à la production énergétique et à la limitation des GES dans ce SCoT-AEC

### Réduction des émissions de GES

Le SCoT s'engage à réduire ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de 43% (entre 2012 et 2030) et de 68% entre 2012 et 2050. Le transport étant le 1<sup>er</sup> secteur émetteur de GES (pour rappel, en 2022, le secteur des transports représente 39% des émissions de GES), des engagements spécifiques sont pris en articulation avec le SCoT :

- Instaurant un péage autoroutier pour les PL sur l'A35 ;
- Réduisant le trafic de transit et/ou les vitesses au droit des agglomérations ;
- Développant le R-pass pour rééquilibrer les flux de transit de poids lourds, diminuer le report quotidien et les nuisances ;
- Etudiant la possibilité d'étendre la desserte du territoire par des transports urbains collectifs ;
- Développant l'ensemble des aménagements et dispositifs incitatifs au covoitage ;
- Renforçant le cadencement des dessertes ferroviaires de la ligne Strasbourg-Lauterbourg ;
- En favorisant la mise en place d'une coordination et une intermodalité entre l'offre ferroviaire et routière ;
- Poursuivant le développement du réseau de pistes cyclables et voies douces ;
- Favorisant l'accès aux établissements scolaires en modes doux ;
- Favorisant les conceptions bioclimatiques pour les nouvelles constructions, ainsi que la maîtrise des consommations d'énergie (isolation, matériaux).

### Prescription n°50. Développer les voies douces

Le SCoT incite les communes à réfléchir à la cohérence d'ensemble des itinéraires cyclables en considérant notamment que les équipements publics, les grands équipements ou sites commerciaux de loisirs ou économiques, les secteurs stratégiques de renouvellement urbain, de densification ou de développement devront être facilement accessibles à vélo.

Tous les nouveaux projets d'aménagements doivent favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessibles :

- En développant les modes actifs (cheminements piétons et cyclables) sécurisés, qualitatifs et accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite) ;

### Réduction des émissions de GES

- En favorisant leur accessibilité depuis les pôles d'échanges multimodaux importants et depuis les arrêts de transport collectifs ;
- En aménageant des emplacements pour le stationnement des vélos.

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Mettre en place des conditions permettant l'aménagement des liaisons routières et en transports en commun entre les bassins de vie,
- Prendre en compte les Schémas de circulation douce, et les Schémas Directeurs des pistes cyclables CEA, Plan CEA vélo 2030, et des EPCI,
- Réserver des emprises nécessaires à l'aménagement de voies douces.

### Prescription n°51. Développer l'intermodalité et les capacités de stationnement aux abords des gares

Les documents d'urbanisme locaux favorisent l'installation d'équipements et de parkings de rabattement à proximité des gares, avec de futurs P+R. On entend par proximité à la gare un rayon de l'ordre de 500 mètres permettant une bonne accessibilité piétonne.

Les documents locaux d'urbanisme doivent réserver des emprises nécessaires aux aménagements de ces infrastructures.

### Prescription n°52. Développer le covoitage

Le SCoT préconise le maintien ou l'extension des aires existantes et l'aménagement de nouvelles aires de covoitage dans la perspective d'améliorer en particulier les axes Est-Ouest et dans une perspective de mobilité durable.

Ces aires de covoitage devront autant que possible répondre à un certain nombre de critères d'aménagement pour assurer l'attractivité nécessaire, la lisibilité, le confort et la sécurité : ombrage, visibilité avec les axes routiers...

A ce titre, les documents locaux d'urbanisme doivent localiser les nouvelles aires de covoitage, ou les extensions des aires existantes.

Les aires de stationnement seront aménagées de manière à favoriser l'infiltration d'eau, et si possible, disposeront d'une couverture photovoltaïque.

## Chapitre 4 : Prendre les mesures adaptées liées à la production énergétique et à la limitation des GES dans ce SCoT-AEC

### Prescription n°53. Favoriser le stationnement des vélos

Le SCoT préconise de favoriser le stationnement sécurisé des vélos à proximité des gares et autres points d'arrêt des transports collectifs, des équipements publics, des équipements, des équipements de loisirs, etc. avec un minimum de 10 places de vélo.

## Chapitre 4 : Prendre les mesures adaptées liées à la production énergétique et à la limitation des GES dans ce SCoT-AEC

### Traduire localement l'ambition d'autonomie énergétique

#### Traduire localement l'ambition d'autonomie énergétique

Le SCoT intègre un volet Air Energie Climat, qui soutient les ambitions :

- D'atteindre la neutralité carbone en 2050,
- De tendre vers l'autonomie énergétique d'ici 2050,
- De participer à la limitation du dérèglement climatique mondial à une hausse des températures globales de plus 2°C.

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT se fixe :

- Une réduction des consommations énergétiques de 28% (entre 2012 et 2030) et de 43% entre 2012 et 2050
- Un développement des énergétiques renouvelables, avec un objectif de couverture des besoins énergétiques de 58% par une production d'ENR&R d'ici 2030, et de 100% en 2050
- Une réduction de 68% des émissions de GES et une multiplication par 3 de la séquestration carbone du territoire en 2050.

Le SCoT s'engage à conforter la production d'ENR &R en :

- Permettant le développement de parcs photovoltaïques (à l'extérieur des zones naturelles, sur les plans d'eau sans enjeux forts, et l'agrovoltaique sous condition de maintien d'une activité agricole significative) conformément aux textes en vigueur qui précisent les modalités d'encadrement du développement ;
- Développant la géothermie à partir de l'exploitation industrielle existante ;
- Développant le petit éolien dans certains secteurs ;
- Optimisant et favorisant les potentiels photovoltaïques en toiture des bâtiments publics ;
- Traduisant les zones d'accélération proposées par les communes dans les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, le volet Air Energie Climat du SCoT encourage le développement d'autres installations d'énergies renouvelables : le bois individuel et les chaudières collectives (par des systèmes de chauffage au bois performant, afin de limiter les impacts sur la qualité de l'air), la méthanisation (principalement des unités à l'échelle d'exploitation agricole, et sous condition de respect de la réglementation des ICPE), la géothermie peu profonde pour l'habitat, l'installation de pompes à chaleur ou encore de chauffe-eau solaire.

Les réseaux électriques doivent être assurés d'une compatibilité de l'utilisation des sols sous les lignes électriques. Le cas échéant, les documents d'urbanisme identifient les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques.

#### Prescription n°54. Limiter les consommations d'énergies fossiles par la sobriété et l'efficacité énergétique

En lien avec la prescription n°78 du chapitre 4 de la partie 2, relative au « développement des transports collectifs performants », les documents locaux d'urbanisme doivent rechercher la proximité et la densité au cœur des opérations d'aménagement. Également, le développement des transports doux en organisant des systèmes de liaisons cyclable sera recherché.

Le SCoT encourage les conceptions bioclimatiques pour les nouvelles constructions, ainsi que l'élaboration d'OAP climat air énergie dans les documents locaux d'urbanisme.

#### Prescription n°55. Encourager la production énergétique locale

Le développement du photovoltaïque est privilégié sur les délaissés fonciers, les toitures de bâtiments publics et privés, sur les grandes toitures des entreprises et sur les parkings sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale, paysagère et de la prise en compte des enjeux de préservation de l'identité patrimoniale.

Le développement de parcs photovoltaïques est autorisé sur les plans d'eau ne présentant pas un enjeu fort de biodiversité et ayant un faible impact visuel et situés à l'extérieur des zones naturelles sensibles.

Les sites choisis pour l'installation d'EnR doivent être de moindre impact environnemental. Le site d'implantation doit être étudié à l'aide d'une analyse multicritère afin de témoigner de ce moindre impact.

L'agrovoltaique est permis sous condition du maintien d'une activité agricole significative et d'un faible impact visuel.

Le SCoT encourage la valorisation de la biomasse issue des déchets.

## Chapitre 4 : Prendre les mesures adaptées liées à la production énergétique et à la limitation des GES dans ce SCoT-AEC

Traduire localement l'ambition d'autonomie énergétique

### Prescription n°56. Permettre le développement de l'éolien

Le développement de l'éolien est permis dans les zones propices à ce mode de production d'énergie renouvelable et le développement du petit éolien est permis dans certains secteurs qui semblent adaptés.

Les installations d'éoliennes dans les corridors migratoires ou toute zone avec un intérêt écologique remarquable ou paysager doivent être évitées.

### Prescription n°57. Encadrer le développement de la géothermie

Le développement de la filière géothermique est encadré de manière concertée avec le porteur du SCoT, et il nécessite :

- D'être pensé de manière concertée en amont avec la population,
- De prévoir le maintien de secteurs de développement d'activités liées à l'exploitation de la ressource géothermique (maraîchage, ...),
- D'autoriser le passage des conduites,
- De spatialiser dans les documents d'urbanisme locaux les secteurs dédiés au développement d'activités liées au secteur géothermique,

Pour la géothermie profonde, le projet doit faire l'objet d'une garantie sismique et d'être à distance acceptable des habitants des zones d'habitations existantes ou futures.

## Chapitre 5 : Préserver les habitats et les activités des risques et des nuisances

### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques

#### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques

Dans une logique de préservation des habitants et des activités, des risques naturels et technologiques mais aussi de réduction de la vulnérabilité à ces risques, le SCoT vise à :

- Prendre en compte la réglementation liée aux risques d'inondation en intégrant les particularités locales ;
- Eviter l'urbanisation dans les zones présentant un aléa fort pour le retrait-gonflement des argiles, et définir les mesures de constructibilité particulières dans les secteurs d'aléa moyen ;
- Eviter l'urbanisation dans les zones soumises à des coulées d'eaux boueuses ;
- Limiter l'extension des zones d'habitat à proximité des établissements dangereux et nuisants, avec un respect strict des PPRT pour les abords des établissements SEVESO ;
- Appliquer des solutions pour limiter le bruit à la source et ainsi atténuer les nuisances sonores ;
- Favoriser la mise en place de protections acoustiques à la source le long de l'A35 par exemple à Herrlisheim.

#### Prescription n°58. Améliorer la connaissance du risque inondation et réduire la vulnérabilité du territoire

Le territoire du SCoT comporte 4 PPRI dont 1 en cours d'élaboration : le PPRI de la Zorn et du Landgraben, le PPRI de la Moder, le PPRI de Gombsheim-Kilstett et le PPRI de la Sauer en cours d'élaboration. Dans ces parties du territoire, les documents locaux d'urbanisme et les autorisations de construire seront conformes aux dispositions des PPRI.

Les dispositions des PPRI pour les zones concernées doivent être intégrées dans les règlements graphiques et écrits dans les documents d'urbanisme des territoires concernés.

Dans les parties non couvertes par un PPRI, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE Rhin-Meuse et respecteront les dispositions du PGRI (notamment les dispositions n°17 et 31).

Le SCoT incite les collectivités à préciser les connaissances en termes de localisation des zones inondables au niveau des zones bâties et à mettre en place des aménagements limitant ce risque. Le SCoT privilégie l'approche intercommunale par bassins versants afin d'affiner la

connaissance du risque inondation.

Pour affiner la connaissance de ce risque et sa gestion, les collectivités sont encouragées à engager dans les secteurs qui le nécessitent, les études permettant une meilleure compréhension de la topographie, de l'hydrographie, des sens d'écoulements, des caractéristiques des ouvrages hydrauliques.

Les aménagements comme les zones de rétentions, les noues, les fossés, etc. sont favorisés pour lutter contre le risque inondation et permettre une gestion de ce risque au niveau des bassins versants.

D'après la disposition O3.1-D1 du PGRI 2022-2027, l'aléa de référence est déterminé par le débordement de cours d'eau à partir de l'évènement le plus important connu et documenté ou d'un évènement théorique de fréquence centennale, si ce dernier est le plus important.

L'aléa est qualifié et représenté de manière cartographique selon quatre niveaux : faible, modéré, fort et très fort, en fonction de la hauteur d'eau ainsi que de la dynamique liée à la combinaison de la vitesse d'écoulement de l'eau et de la vitesse de montée des eaux.

Le niveau d'aléa de référence est considéré comme fort lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre ou lorsque la dynamique est rapide. Il est qualifié selon le tableau suivant au regard de la hauteur d'eau et de la dynamique :

Hauteur d'eau (en mètre)	Dynamique lente	Dynamique moyenne	Dynamique rapide
H < 0,50	Faible	Modéré	Fort*
0,50 < H < 1	Modéré	Modéré	Fort
1 < H < 2	Fort	Fort	Très fort
H > 2 m	Très fort	Très fort	Très fort

(\* Toutefois, dans le cas d'une hauteur inférieure à 0,5 mètres et d'une dynamique rapide, le niveau d'aléa de référence peut, pour des hauteurs inférieures à 10 centimètres, être qualifié de modéré.)

D'après la disposition O3.1-D2 du PGRI 2022-2027 :

Dans l'hypothèse où la connaissance du niveau d'aléa est disponible, cette disposition énonce les grands principes de constructibilité en zone inondable pour l'aléa de référence, les constructions nouvelles et les projets autorisés étant soumis à prescriptions :

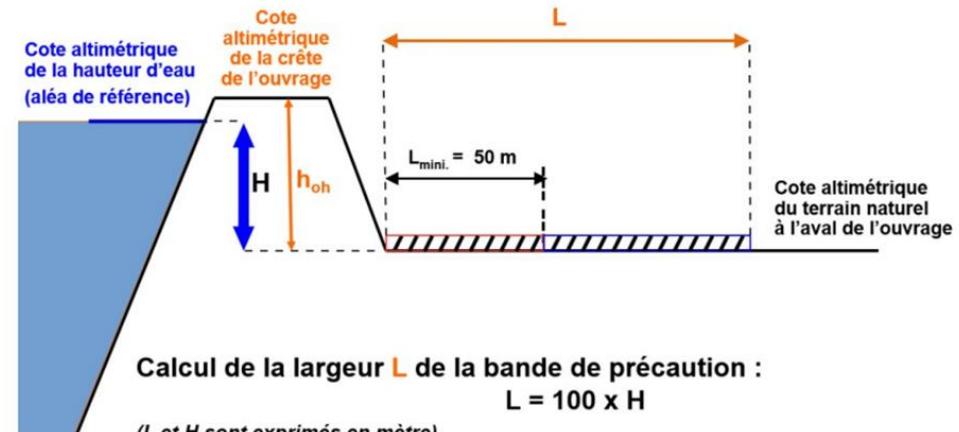
## Chapitre 5 : Préserver les habitats et les activités des risques et des nuisances

### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques

			Niveau d'aléa		
			Faible ou modéré	Fort	Très fort
Zone	Urbanisée	Centre urbain	Les projets liés aux constructions existantes et les constructions nouvelles sont soumis à prescription.	Sont soumises à prescriptions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles dans les dents creuses,</li> <li>- Les constructions dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité.</li> </ul> Les projets liés aux constructions existantes sont soumis à prescriptions.	Sont soumises à prescriptions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles dans les dents creuses,</li> <li>- Les constructions dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité.</li> </ul> Toute autre construction nouvelle est interdite.
	Zone urbanisée hors centre urbain	Les projets liés aux constructions existantes et les constructions nouvelles sont soumis à prescription.	Sont soumises à prescriptions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité.</li> </ul> Toute autre construction est interdite.		
	Non urbanisée		Toute construction nouvelle est interdite		

Le PGRI et la déclinaison dans les PPRI permet dans les zones non urbanisées, des extensions ou constructions nouvelles dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (hors logement).

En ce qui concerne le risque de rupture de digue, pour les ouvrages de protection inclus dans un système d'endiguement, ou ayant vocation à l'être, définis dans la disposition O3.4-D3 du PGRI 2022-2027, la largeur de la bande de précaution (L) est égale à cent fois la différence (H) entre la hauteur d'eau maximale qui serait atteinte à l'amont de l'ouvrage du fait de la survenance de l'aléa de référence et le terrain naturel immédiatement derrière lui.



#### Calcul de la largeur L de la bande de précaution :

$$L = 100 \times H$$

(L et H sont exprimés en mètre)

Par exemple pour H = 2,00 m, la largeur de la bande de précaution L sera de  $100 \times 2,00 \text{ m} = 200 \text{ mètres}$

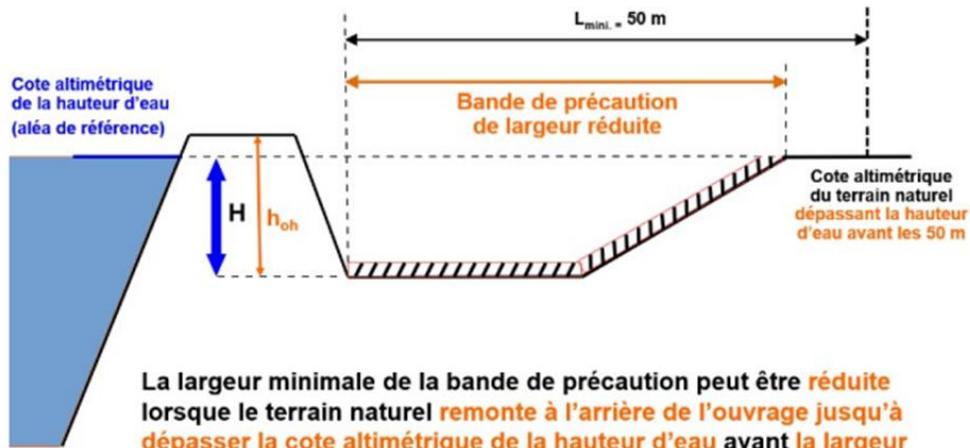
**La largeur minimale (L<sub>mini</sub>) de la bande de précaution est de 50 mètres.**

Détermination de la largeur de la bande de précaution, source : PGRI 2025-2027

Lorsqu'en l'absence d'étude hydraulique la hauteur d'eau H est méconnue, L est égale à cent fois hauteur de l'ouvrage (h<sub>oh</sub>), différence entre la cote altimétrique de la crête de l'ouvrage et la cote altimétrique du terrain naturel immédiatement derrière exprimée en mètre. Pour les systèmes d'endiguement, la largeur de la bande de précaution peut être minorée ou majorée sur la base d'éléments techniques de l'ouvrage fournis par son propriétaire ou son gestionnaire au regard du danger que peut présenter l'ouvrage ; elle ne peut toutefois pas être inférieure à une largeur minimale de cinquante mètres, sauf lorsque la cote du terrain naturel à l'aval de l'ouvrage atteint la cote de la hauteur d'eau de l'aléa de référence avant les cinquante mètres.

## Chapitre 5 : Préserver les habitats et les activités des risques et des nuisances

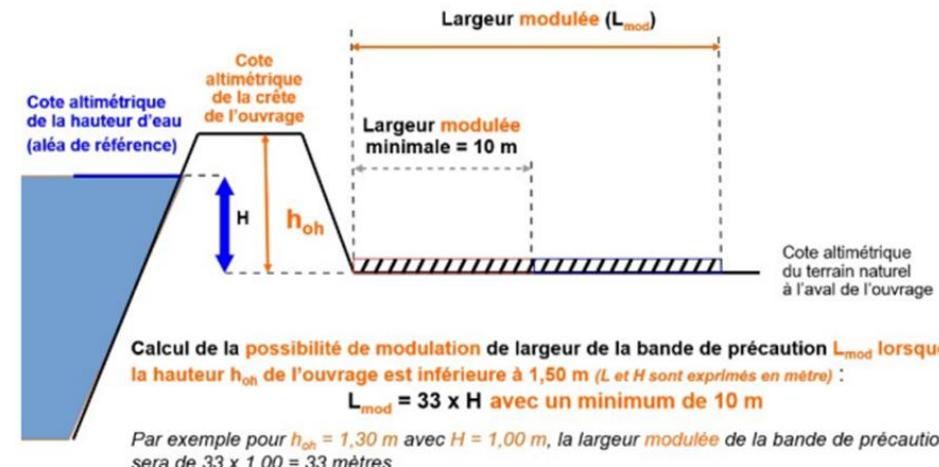
### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques



**La largeur minimale de la bande de précaution peut être réduite lorsque le terrain naturel remonte à l'arrière de l'ouvrage jusqu'à dépasser la cote altimétrique de la hauteur d'eau avant la largeur minimale de 50 mètres.**

Détermination de la largeur de la bande de précaution limitée par la topographie à l'arrière de l'ouvrage, source : PGRI 2022-2027

Pour les tronçons d'ouvrages de protection reconnus comme système d'endiguement d'une hauteur inférieure à 1,5 mètre, cette largeur minimale de cinquante mètres peut être ramenée à 33 fois la différence entre la hauteur d'eau maximale qui serait atteinte à l'amont de l'ouvrage du fait de la survenance de l'aléa de référence et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans pouvoir être inférieure à dix mètres.



**Calcul de la possibilité de modulation de largeur de la bande de précaution  $L_{mod}$  lorsque la hauteur  $h_{oh}$  de l'ouvrage est inférieure à 1,50 m (L et H sont exprimés en mètre) :**  

$$L_{mod} = 33 \times H \text{ avec un minimum de 10 m}$$

*Par exemple pour  $h_{oh} = 1,30 \text{ m}$  avec  $H = 1,00 \text{ m}$ , la largeur modulée de la bande de précaution sera de  $33 \times 1,00 = 33 \text{ mètres}$ .*

Cas particulier d'une possible modulation de la largeur minimale de la bande de précaution, pour les seuls systèmes d'endiguement ou aménagements hydrauliques autorisés, lorsque leur hauteur est inférieure à 1,5 m, source : PGRI 2022-2027.

### Prescription n°59. Amélioration de la connaissance des zones soumises aux coulées de boue

Le SCoT incite les collectivités à préciser les connaissances en termes de localisation des entrées d'eaux boueuses dans les zones bâties et à mettre en place des aménagements limitant ce risque. Le SCoT privilégie l'approche intercommunale par bassins versants afin d'affiner la connaissance du risque.

Afin de réduire en amont les risques de coulées d'eaux boueuses, des actions peuvent être engagées grâce à la création d'Associations Syndicales Autorisées (ASA).

### Prescription n°60. Limiter le risque et les impacts de coulées d'eaux boueuses

Ce risque concerne essentiellement la partie Nord-Ouest du territoire de la Bande Rhénane Nord, ainsi que la commune de Morthen.

Les documents locaux d'urbanisme doivent intégrer ce risque dans la définition des stratégies

## Chapitre 5 : Préserver les habitats et les activités des risques et des nuisances

### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques

de développement. Le SCoT affiche le principe d'évitement d'extensions urbaines dans les zones exposées. Les documents locaux d'urbanisme doivent respecter les dispositions n°37 et n°38 du PGRI 2022-2027.

Les documents locaux d'urbanisme doivent limiter les effets des risques de coulées d'eau boueuse localisées principalement dans les Collines-Sous-Vosgiennes :

- En évitant l'urbanisation des secteurs les plus exposés au risque ;
- En limitant strictement leur développement pour ceux déjà urbanisés.

Lorsque, par exception, des aménagements seront prévus dans un secteur soumis au risque de coulées d'eau boueuse, des mesures spécifiques pour réduire ou compenser ce risque pour les personnes et pour les biens seront prises.

#### Recommandation n°24. Créer une OAP "coulées d'eaux boueuses"

Le SCoT recommande aux documents locaux d'urbanisme, pour les communes soumises aux risques de coulées d'eaux boueuses, d'intégrer une OAP spécifique.

#### Prescription n°61. Limiter l'exposition des habitants aux risques technologiques et pollution des sols

Concernant les risques pour la santé publique, il est important :

- Que soient conservés les éléments portant sur les pollutions et contraintes d'usages ;
- De préciser que le principe général est l'évitement des secteurs présentant des risques naturels, anthropiques ou situés dans des secteurs de bruit, quels qu'ils soient, avant de permettre leur urbanisation sous condition.

Les extensions des zones d'habitat à proximité des établissements dangereux et nuisants doivent être limitées.

La construction d'établissements accueillant des populations sensibles (écoles maternelles et élémentaires...) doit être évitée au maximum sur des sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

Les nouvelles implantations commerciales doivent tenir compte des contraintes liées aux risques industriels (périmètre SEVESO).

Les sites d'implantation des équipements à risques doivent être choisis à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation résidentielle de façon à limiter leur impact sur la santé de la population.

Les documents locaux d'urbanisme doivent prendre en considération, lorsqu'elles existent, les conclusions et recommandations des études de pollution ou de remise en état des sites auparavant ICPE.

#### Recommandation n°25. Recenser et identifier les anciennes décharges brutes communales ou dépôts de déchets

Les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à recenser et identifier dans leur état initial de l'environnement et, dès lors que leurs archives leurs permettent, et sur le site Géorisques, les anciennes décharges brutes et dépôts de déchets, et de matérialiser leur emprise dans leur règlement graphique.

Les documents d'urbanisme locaux sont également encouragés à y associer le cas échéant, des règles limitant l'usage des sols afin de prendre en compte les risques associés (pollution des sols, voir risques géotechniques), à minima en demandant le maintien du recouvrement de surface et en conditionnant la réalisation de travaux à la production d'études.

#### Recommandation n°26. Limiter le risque de retrait-gonflement des argiles

Le SCoT recommande aux documents locaux d'urbanisme de prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, en conseillant aux maîtres d'ouvrage de prendre des dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et constructions à édifier.

## Chapitre 5 : Préserver les habitats et les activités des risques et des nuisances

### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux nuisances

#### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux nuisances

Dans une logique de préservation des habitants et des activités, des nuisances mais aussi de réduction de ces nuisances, le SCoT vise à :

- Favoriser la mise en place de protections acoustiques à la source le long de l'A35 ;
- Appliquer des solutions pour limiter le bruit à la source et ainsi atténuer les nuisances sonores.

#### Prescription n°62. Limiter les nuisances sonores et atmosphériques

Les projets d'infrastructures et d'activités susceptibles de générer des nuisances sonores doivent prendre en compte la localisation d'établissements sensibles au bruit (maison de retraite, crèche, quartier résidentiel, camping...), mais aussi les secteurs d'habitat.

La priorité doit être donnée à l'évitement de délimitation de zones à urbaniser au sein des secteurs de nuisances sonores avant d'envisager des mesures de réduction dans le cas d'une densification de ces secteurs.

Les secteurs urbanisés présents dans les zones soumises aux nuisances peuvent être densifiés pour accueillir de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat à condition que soient mises en place des mesures préventives :

- Aménagement obligatoire de dispositifs antibruit ;
- Mise en place d'une zone tampon accueillant des installations et équipements collectifs de type sportif, square, espace boisé... ;
- Aménagement d'une « zone intermédiaire » accueillant des activités sans nuisance du type tertiaire (bureaux, commerces...) ;
- Bande de constructions denses en ordre continu ou semi-continu permettant de constituer une isolation par rapport à la source de bruit ; ceci suppose de prévoir une conception particulière pour protéger ses occupants
- Organisation des bâtiments, choix de formes urbaines ou choix techniques dans le cas où le projet est à proximité d'une source de pollution (voie à fort trafic, ...).

Les documents locaux d'urbanisme doivent inscrire en tant que de besoin des emplacements réservés au bénéfice des communes pour permettre la mise en place de protections acoustiques le long de l'A35 dans les communes soumises aux nuisances acoustiques de cette infrastructure.

#### Recommandation n°27. Limiter les nuisances sonores

Afin de limiter les nuisances sonores, le SCoT recommande la mise en œuvre, en milieu urbain, de solutions d'aménagement pour limiter le bruit à la source (ex. Aménagements permettant de limiter la vitesse des véhicules dans les traversées urbaines).

Le SCOT recommande également d'installer les blocs ventilateurs des pompes à chaleur côté rue pour limiter les nuisances sonores.

#### Recommandation n°28. Limiter le risque d'incendie et de chutes d'arbres

Pour réduire le risque d'incendie et de chutes d'arbres sur les zones urbanisées situées en bordure des boisements, le SCoT recommande un recul de l'urbanisation de 30m par rapport aux lisières forestières. Cette distance pourra être ponctuellement ramenée à 5m dans les zones déjà urbanisées.

#### Recommandation n°29. Limiter les espèces allergènes

Selon le réseau national de surveillance aérobiologique, près de 25% de la population française souffre d'allergie respiratoire et les pollens sont l'un des nombreux facteurs pouvant être à l'origine de ces manifestations. Ces problèmes peuvent s'avérer plus marqués en ville, où la pollution atmosphérique peut amplifier ce phénomène.

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts, afin d'éviter ou au moins limiter les plantes allergènes et de favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes.

#### Recommandation n°30. Instaurer des périmètres de réciprocité

Afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances et émissions diffuses ou ponctuelles liées aux activités agricoles, de limiter les conflits d'usage et de garantir les conditions d'activité des exploitations, le SCoT recommande aux communes et intercommunalités compétentes en matière d'urbanisme d'intégrer, dans leurs PLU ou PLUi, des périmètres de réciprocité agricole autour des exploitations identifiées.

Dans ces périmètres, il est recommandé que les PLU/PLUi :

- Encadrent strictement les changements de destination pouvant conduire à la création d'habitations nouvelles,
- Limitent les extensions urbaines et les zones ouvertes à l'urbanisation,

## Chapitre 5 : Préserver les habitats et les activités des risques et des nuisances

### Préservation des habitants et réduction de la vulnérabilité aux nuisances

- Précisent les règles de compatibilité entre activités agricoles et urbanisation, notamment les distances minimales entre bâtiments agricoles et constructions sensibles,
- Inscrivent dans le règlement des prescriptions visant à préserver l'activité agricole existante (servitudes de passage d'engins, maintien des chemins d'exploitation, etc.).

La définition précise du périmètre de réciprocité est laissée à l'appréciation du PLU/PLUi, sur la base d'un diagnostic agricole de proximité et en concertation avec les exploitants concernés.

## Chapitre 6 : Protéger les paysages de la Bande Rhénane Nord

### Préserver les paysages

#### Préserver les paysages

Le territoire de la Bande Rhénane Nord est constitué d'unités paysagères dont les diversités et les caractéristiques identitaires sont très variées. Ces paysages nécessitent des approches adaptées pour assurer leur protection et leur maintien. Une qualité paysagère préservée permet au territoire de conforter son attractivité territoriale.

Afin de préserver leurs paysages, les documents locaux d'urbanisme doivent :

- Identifier les enjeux et les sensibilités paysagères propres à leur territoire ;
- Traduire dans leurs documents les enjeux paysagers et leurs sensibilités afin de favoriser la préservation et l'intégration de leur paysage ;
- Définir des mesures pour favoriser l'intégration paysagère des nouveaux projets.

#### Prescription n°63. Préserver et valoriser les paysages emblématiques identitaires

- Maintenir la diversité des motifs paysagers de la Plaine du Ried

Le SCoT préconise le maintien des ripisylves des cours d'eau afin de maintenir la diversité des motifs paysagers. Le SCoT préconise également la valorisation du patrimoine bâti, perçu depuis les traversées des zones bâties le long de la RD468. Les coupures d'urbanisation entre les zones bâties doivent être préservées, et l'intégration des franges bâties doit être assurée (protection des vergers, ...).

- Assurer la pérennité de la qualité paysagère et écologique de la Bande Rhénane Alluviale

Le SCoT reconnaît la valeur du milieu rhénan comme réseau naturel structurant de l'identité paysagère et de la trame verte du territoire, et préconise de protéger les zones et prairies humides ainsi que les espaces boisés tout en assurant la lisibilité de leurs lisières.

Les activités économiques devront porter une attention particulière à la qualité paysagère, notamment lors de la reconversion en fin d'activité.

- Garantir la qualité des interfaces avec les milieux forestiers aux abords de la forêt de Haguenau

Pour garantir la qualité des interfaces, le SCoT préconise de préserver les lisières forestières,

et de conserver les milieux ouverts de transition vers les milieux boisés.

Les espaces de respiration tels que les clairières et prairies forestières doivent être maintenus.

Le développement de l'urbanisation aux abords de l'A35 doit être contenu. Les sites d'urbanisation future ne peuvent contribuer au rapprochement des enveloppes urbaines existantes. Des extensions en continuité peuvent cependant être autorisées.

- Valoriser les perspectives offertes par les milieux ouverts vallonnés des collines sous-Vosgiennes

Le SCoT préconise de préserver les silhouettes de village. Les extensions urbaines des villages situés sur les pentes doivent faire l'objet de mesures d'intégration visant à limiter l'impact paysager. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de prendre les mesures appropriées, notamment concernant la préservation des lignes de crêtes.

La lisibilité des cours d'eau sera renforcée par la préservation des ripisylves.

- Mise en valeur des vues donnant sur la forêt noire

Le SCoT reconnaît la valeur paysagère de la forêt noire, et préconise de mettre davantage en valeur les vues, notamment depuis l'autoroute A35, mais également depuis le bord du Rhin.

#### Recommandation n°31. Insertion paysagère des nouveaux bâtiments agricoles

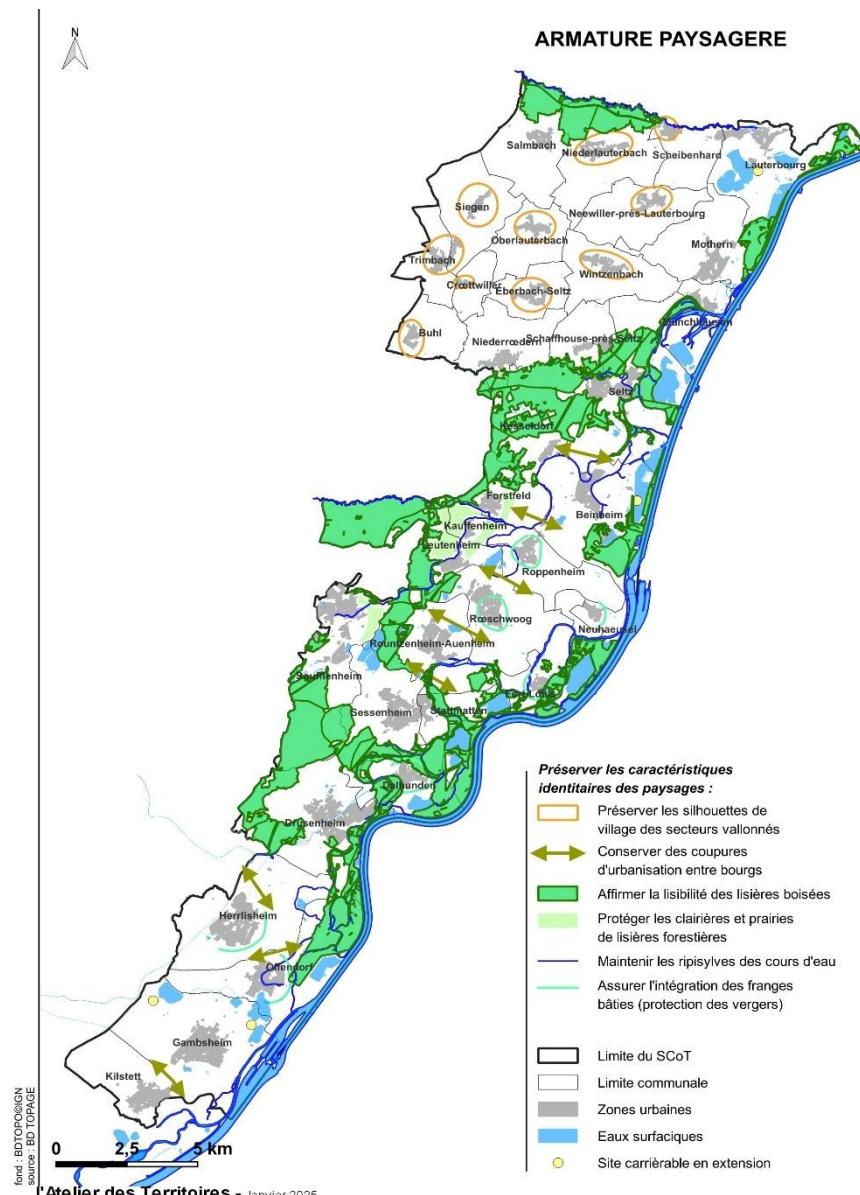
Le SCoT recommande dans les documents locaux d'urbanisme, la prise en compte des sensibilités paysagères dans la définition des zones agricoles constructibles. L'implantation des nouveaux bâtiments devra être étudiée avec soin de manière à faciliter leur intégration paysagère.

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, au regard de critères de fonctionnement, de préservation des paysages et de l'environnement, dans un souci de sobriété foncière. Ces zones seront définies à la suite d'un diagnostic paysager partagé avec les différents acteurs.

## Chapitre 6 : Protéger les paysages de la Bande Rhénane Nord

Préserver les paysages

Cartographie 5 : l'armature paysagère



## Partie 2 : Préserver le cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire

## Partie 2 : Préserver le cadre de vie de la Bande Rhénane Nord

**Chapitre 1 : Assurer une cohérence entre l'armature urbaine et les ambitions de développement démographique**

**Chapitre 2 : Produire un habitat diversifié et de qualité économique en foncier**

**Chapitre 3 : Structurer une offre de services et d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles de tous**

**Chapitre 4 : Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes et placer le territoire au cœur des réseaux européens**

## Chapitre 1 : Assurer une cohérence entre l'armature urbaine et les ambitions de développement démographique

Répondre aux besoins en logement tout en consolidant les pôles structurants de l'armature territoriale

### Répondre aux besoins en logement tout en consolidant les pôles structurants de l'armature territoriale

Afin de répondre aux besoins liés à l'accueil de nouveaux actifs dans les pôles majeurs et complémentaires du territoire de la Bande Rhénane Nord, le DOO fixe comme objectif de développer une offre quantitativement suffisante, de qualité et mixte (mixité sociale et mixité dans les typologies de logement pour économiser le foncier).

Cet objectif se base sur :

- La poursuite d'une tendance démographique au « fil de l'eau » au regard des 15 dernières années : **300 habitants supplémentaires par an** ;
- **Le renforcement du développement dans les pôles principaux et complémentaires**, en cohérence avec l'objectif de maîtriser l'étalement urbain et d'économiser le foncier.

#### Prescription n°64. Encadrer la croissance du parc de logements en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT

*L'objectif est aujourd'hui de produire environ 5 000 logements, soit environ 250 nouveaux logements par an en moyenne au cours des 20 prochaines années.*

Cette programmation de nouveaux logements doit respecter l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante qui priviliege de manière prioritaire les pôles principaux en matière de développement de l'offre de logements. :

Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2044 à l'échelle du PETR		
Polarité	Par an	Total sur 20 ans
Pôles principaux	125 logements/an	2 500 logements, soit 50 % des logements
Pôles complémentaires	71 logements/an	1 423 logements, soit 28 % des logements

Villages	54 logements/an	1 077 logements, soit 22 % des logements
Total SCoT :	<b>250</b>	<b>5 000</b>

Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte les mesures nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Le nombre de logements à produire est réparti par polarité dans la logique intercommunale du SCoT. Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre, ni un frein :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent programmer une production de logements répondant à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié.
- Cette « programmation » ne doit pas être un frein au développement du parc de logements ; en ce sens, si les programmations à venir venaient à dépasser cet objectif, cela reviendrait nécessairement à augmenter les densités des constructions.

#### Recommandation n°32. Programmer la répartition de logements à l'échelle de chaque secteur

L'évaluation de la mise en œuvre de cette programmation se fera par secteur. Pour donner une meilleure lisibilité à la programmation annuelle de logements, le SCoT recommande la répartition ci-après permettant de respecter l'armature territoriale définie.

En fonction des contraintes des communes et sous réserve de justifications, la modification de la programmation entre les communes de chaque secteur est possible, dans le respect de la programmation totale de chaque secteur. Ce tableau détaillé par commune est intégré à titre indicatif.

## Chapitre 1 : Assurer une cohérence entre l'armature urbaine et les ambitions de développement démographique

Répondre aux besoins en logement tout en consolidant les pôles structurants de l'armature territoriale

Repère du nombre de logements estimatif à produire par secteur à l'horizon 2044			
Secteur	Polarité	Par an	Total sur 20 ans
Nord	Pôles principaux	11	211
	Pôles complémentaires	13	251
	Villages	18	367
830 logements			
Centre	Pôles principaux	14	283
	Pôles complémentaires	9	173
	Villages	19	373
829 logements			
Uffried	Pôles principaux	10	205
	Pôles complémentaires	14	272
	Villages	11	227
704 logements			
Soufflenheim-Rhin-Moder	Pôles principaux	22	433
	Pôles complémentaires	11	227
	Villages	6	110
820 logements			
Sud	Pôles principaux	68	1 368
	Pôles complémentaires	23	450
	1 818 logements		
Total PETR :		250	5 000

## Chapitre 2 : Produire un habitat diversifié et de qualité économique en foncier

### Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages

#### Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages

La mixité de l'habitat répond à l'enjeu essentiel de permettre à tous les types de population de se loger sur le territoire, tout en répondant à l'évolution des parcours résidentiels.

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants, porte des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment.

Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales. Le SCoT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les constructions à venir, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

#### Prescription n°65. Diversifier le parc de logements

Dans les opérations d'aménagement, afin de mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier, et en accord avec le milieu rural, les politiques en matière de logements doivent développer des formes intermédiaires\* d'habitat telles que :

- Des logements en collectif,
- Des formes d'habitat individuel dense : maisons en bande, maisons jumelées / groupées.

Lorsque le dimensionnement de l'opération le permet, l'opération d'aménagement et de construction veille à varier la taille des logements et des lots ; chaque commune et intercommunalité quel que soit le niveau d'armature urbaine met en place les moyens à sa disposition pour répondre à des besoins variés notamment en diversifiant les formes urbaines attendues.

#### Prescription n°66. Promouvoir une diversification renforcée sur certains secteurs stratégiques

En accord avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace, de densité et de mixité de l'habitat, les documents d'urbanisme locaux prévoient la programmation d'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé :

- Sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation,

- Sur l'ensemble des tènements fonciers de plus de 5 000m<sup>2</sup> (dont la réalisation peut faire l'objet d'opérations d'aménagement successives : lotissement, permis de construire groupé, etc.),
- Au sein des secteurs gare dans un rayon de l'ordre de 500 mètres (adaptable).

Ces tènements n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat individuel. Sa programmation peut être évaluée au cas par cas, justifiée par le contexte local.

Le SCoT fixe un seuil minimal quantifié pour chaque polarité en fonction de sa place dans la structure urbaine existante :

Polarité	Part de logements collectifs et/ou individuel dense par opération en %
Pôles principaux	60 %
Pôles complémentaires	50%
Villages	50%

NB : ces objectifs de diversification s'apprécient à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension de la commune, des tènements fonciers de plus de 5000 m<sup>2</sup> et des secteurs gare ciblés par le document d'urbanisme local.

#### Prescription n°67. Favoriser les logements aidés\*

Les documents d'urbanisme locaux des pôles principaux prévoient dans les documents d'urbanisme locaux la production de logements aidés\* par des dispositions réglementaires et foncières adaptées. Au sens du SCoT, le logement aidé désigne ici à la fois le logement locatif social et le logement en accession sociale et abordable (voir définition complète dans le lexique). Elle intègre les logements sociaux publics et les logements privés conventionnés.

## Chapitre 2 : Produire un habitat diversifié et de qualité économique en foncier

### Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages

Les communes concernées sont les suivantes : Lauterbourg, Seltz, Rœschwoog, Soufflenheim, Drusenheim, Herrlisheim et Gombsheim.

Les documents d'urbanisme locaux intègrent un objectif de production de logements sociaux pour les communes susceptibles d'atteindre plus de 3 500 habitants sur le temps du SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des dispositions permettant d'imposer à toute opération d'habitat de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le cadre d'opérations de construction de logements comme de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant, la réalisation d'une part minimale de logements aidés.

Nota : sous réserve de justification, si l'opération ne permet pas d'inclure la proportion de logements aidés, celle-ci pourra se réaliser en dehors du secteur de projet, dans la commune concernée.

#### Prescription n°68. Amplifier et répartir l'offre de logements aidés à l'échelle communale

L'ensemble des communes de la Bande Rhénane contribue à la production de logements aidés de manière proportionnée à hauteur de ses moyens et dans le respect de la législation en vigueur (loi SRU – aucune commune concernée). Pour donner une meilleure lisibilité à la programmation annuelle de logements aidés, le SCoT prescrit la répartition ci-après permettant de respecter l'armature territoriale définie.

Le SCoT fixe un objectif quantifié pour chaque polarité en fonction de sa place dans la structure urbaine existante :

Repère du nombre de logements aidés à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2044 à l'échelle du PETR		
Polarité	Nombre de logements	Nombre et % de logements aidés
Pôles principaux	2 500 logements (125 logements/an)	Dont 500 logements aidés (soit 20%)

Pôles complémentaires	1 423 logements (71 logements/an)	Dont 213 logements aidés (soit 15%)
Villages	1 077 logements (54 logements/an)	Dont 108 logements aidés/an (soit 10%)
Total PETR :	5 000 logements	Dont 800 logements aidés (soit 16%)

NB : ces objectifs s'apprécient à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension de la commune, des tènements fonciers de plus de 5000 m<sup>2</sup> et des secteurs gare ciblés par le document d'urbanisme local.

#### Recommandation n°33. Produire des documents stratégiques et opérationnelles spécifiques à l'habitat

Couvrir l'ensemble du territoire par des Plans Locaux de l'Habitat permettraient la mise en œuvre de stratégies à l'échelle intercommunale. Le SCoT recommande aux collectivités compétentes en matière de politique du logement de définir des stratégies foncières et mobiliser les outils (fiscaux ou autres) pour faciliter la production de logements aidés et locatifs (public ou privé) dans les secteurs où la tension rend difficile l'équilibre financier des opérations de logements aidés. Le SCoT note l'action de la CeA (PIG, fonds de sauvegarde de la maison alsacienne pouvant être abondé par les EPCi, ...).

#### Recommandation n°34. Se saisir des outils réglementaires, opérationnels et financiers pour consolider la politique foncière du PETR

A cette fin, il est recommandé aux documents d'urbanisme locaux d'encourager :

- Les opérations d'acquisition-réhabilitation,
- Le conventionnement de logements dans le parc privé,
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE),
- L'implantation de structures d'hébergement spécialisés (EHPAD, résidences seniors, ...) de préférence à proximité de centralités ou les opérations favorisant la mixité générationnelle.

## Chapitre 2 : Produire un habitat diversifié et de qualité économique en foncier

### Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages

A travers leurs documents d'urbanisme, les communes ont recours :

- Aux servitudes de mixité sociale consistant « à réservier des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements » définis par le PLU/PLUi,
- Au droit de Préemption Urbain attribué aux communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale, permettant à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu,
- Aux Emplacements Réservées (ER) permettant de geler une emprise délimitée par le PLU /PLUi en vue d'une affectation prédéterminée,
- A des règles particulières d'aménagement définissant les principes de l'occupation future (répartition par type, % de logements sociaux, gradients de hauteur et densité).
- Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser le programme des opérations, dans son contenu (mixité urbaine et sociale) et son contenu (expression urbaine et architecturale), ainsi qu'au niveau des conditions de mise en œuvre des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

### Prescription n°69. Accueillir les gens du voyage grâce à l'aire des grand passage (AGP)

L'accueil des gens du voyage est organisé par l'accueil des gens du voyage à l'Aire de grand passage des gens du voyage à Drusenheim (100 places) conformément au Schéma Départemental en vigueur.

### Recommandation n°35. Répondre aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap

Il est recommandé que les politiques en matière de logements encouragent le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier, pas uniquement sous forme d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous formes de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors.

La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une autonomie.

Le parc de logements privés devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et en situation de handicap.

#### Renouveler et réhabiliter le parc de logements existant

##### Recommandation n°36. Se saisir des aides et outils financiers pour agir sur le parc vétuste

Afin d'améliorer la qualité de l'habitat, notamment en termes de performances énergétiques et de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, et de promouvoir les opérations privées d'habitat social, les intercommunalités réfléchiront à l'opportunité :

- De développer des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en lien avec l'ANAH, ou les actions territorialisées de la CeA (à titre indicatif 40 dossiers agréés Anah dans le cadre du PIG Renov'habitat dans la Bande Rhénane Nord) ;
- D'encourager les projets de rénovation à travers le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) en lien avec l'ANAH et la Collectivité européenne d'Alsace jusqu'en 2029, dont l'accompagnement et l'information des habitants sont confiés par le PETR à Oktave (ou tout autre dispositif qui viendrait s'y substituer).

##### Prescription n°70. En cohérence avec le PCAET, améliorer la qualité et la performance énergétique du bâti existant

Les politiques intercommunales en matière d'urbanisme doivent promouvoir un habitat minimisant son impact sur les ressources naturelles et encourager une meilleure performance énergétique des logements :

- Le photovoltaïque (panneaux...) est autorisé sur le bâti excepté, le cas échéant, dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage ;
- L'utilisation de biomatériaux, pour la construction est facilitée dès lors que le mode constructif ne contrarie pas des objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain notamment ;
- Pour le bâti traditionnel éviter les matériaux non adaptés à ce type de bâti (issus de la pétrochimie) et privilégier les matériaux perspirants,
- Les projets d'aménagement d'ensemble (type ZAC, permis groupés par exemple) doivent intégrer dans la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique (orientation du bâti par rapport aux intempéries et à l'ensoleillement) et de performance thermique des formes urbaines ;
- L'éclairage public basse consommation est favorisé, ainsi que la réutilisation des eaux pluviales (solutions collectives et individuelles).

##### Recommandation n°37. Accompagner les projets de rénovation énergétique et les implantations de système de production d'énergies renouvelables

Afin de mieux accompagner les projets de rénovation énergétique, le SCoT recommande aux documents d'urbanisme :

- De réglementer et accompagner l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments afin de conserver leurs caractéristiques architecturales, en particulier pour les bâtiments situés en centres historiques et pour le bâti patrimonial,
- De réglementer l'implantation de panneaux photovoltaïques en centre ancien en favorisant l'implantation horizontale, la plus basse possible (le long de la gouttière), de préférence de rive à rive. Les implantations en toiture secondaires sont à privilégier.

## Chapitre 3 : Structurer une offre de services et d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles de tous

### Conforter et promouvoir les équipements structurants

#### Conforter et promouvoir les équipements structurants

Le SCoT repose sur la poursuite de l'accueil de populations nouvelles. Par conséquent, l'offre en termes d'équipements et de services à la population devra être renforcée dans l'ensemble du territoire afin d'accompagner ce développement résidentiel.

Les équipements et services publics essentiels à la population doivent être maintenus voire développés dans l'ensemble des communes quel que soit leur niveau d'armature (services santé, sécurité et scolaire). A son échelle, le SCoT prévoit le développement d'infrastructures et d'équipements qui ont vocation à devenir structurants pour l'aménagement du territoire et qui répondent aux ambitions stratégiques portées par le SCoT. Sont inscrits les équipements :

- Qui exercent un rôle moteur pour le territoire ;
- Qui génèrent des flux et des déplacements ;
- Qui s'appuient sur une aire d'influence supra-communautaire ;
- Qui connaissent une fréquentation ou une utilisation importante ;
- Qui correspondent à des besoins fonciers liés : à la mise en œuvre du Plan Climat pour les mobilités décarbonées (emplacements pour des bornes, parkings de rabattement ou de covoitage, ...) ou pour la gestion de l'eau (station d'épuration, ...) ou de production d'énergie renouvelable (bâtiment pour parc photovoltaïque, méthanisation...).

Le principe de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'applique également au foncier réservé pour les équipements, qu'ils soient touristiques ou non. La réutilisation des bâtiments existant est prioritaire, quand le projet le permet. A défaut les communes peuvent mobiliser une enveloppe foncière de 10 hectares, déterminée et répartie comme suit :

EPCI	Besoins fonciers pour les équipements en ha sur 20ans
CC de la Plaine du Rhin	5 ha
CC du Pays Rhénan	5 ha
<b>Total PETR :</b>	<b>10 ha</b>

#### Prescription n°71. Situer une offre nouvelle prioritairement dans les cinq pôles urbains structurant le territoire

Les politiques intercommunales en matière d'équipements doivent promouvoir le renforcement de l'offre en équipements et services structurants prioritairement dans les cinq pôles urbains qui ont vocation à accueillir la majorité des nouveaux habitants :

- Les cinq pôles principaux ont pour vocation de concentrer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs...) : offre structurante à l'échelle de la Bande Rhénane Nord.
- Les pôles complémentaires peuvent participer en fonction de leurs potentialités à cette dynamique de développement en appui ou en soutien aux pôles principaux.

Les documents d'urbanisme locaux doivent s'assurer que les nouveaux équipements s'intègrent en priorité dans les tissus urbains constitués, à proximité des secteurs d'emplois et des secteurs desservis par les transports collectifs, et en articulation avec le déploiement du réseau d'itinéraires cyclables.

#### Prescription n°72. Promouvoir des équipements emblématiques

En cohérence avec l'objectif de développer les performances environnementales et paysagères visé, les documents d'urbanisme locaux doivent s'assurer que les futurs programmes d'infrastructures et d'équipement quel que soit leur nature prévoient :

- L'accessibilité multimodale aux équipements (connexions douces vers les arrêts de transport en commun, réseau modes doux et actifs, stationnements intégrés pour cycles, etc.) ;
- La consommation économe de l'espace (intégration des stationnements en ouvrage, sous-sol ou toit terrasse, mutualisation des stationnements, etc.) ;
- La gestion de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation, la production énergétique renouvelable, la haute performance énergétique, etc. ;
- L'insertion paysagère des bâtiments par des formes, des gabarits garantissant une cohérence architecturale et paysagère avec l'environnement du projet.

## Chapitre 3 : Structurer une offre de services et d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles de tous

### Prescription n°73. Structurer et développer les équipements portuaires

L'enjeu de restructuration des infrastructures portuaires existantes est important à la fois pour développer une offre touristique qualitative (ports, plan d'eau) et une offre de transport et de fret performante. Le SCoT concrétise ces objectifs en confortant les équipements portuaires existants, par la requalification ou le maintien d'un niveau de services performants.

Au sein des ports et arrière-ports, les documents d'urbanisme locaux facilitent :

- La mixité des usages (plaisanciers, touristes, résidents) sur les arrière-ports en autorisant par exemple l'implantation d'activité servicielles liées aux besoins des entreprises et de leurs salariés et d'équipements tertiaires (hôtellerie de plein air, parc résidentiel ou hébergements insolites), d'espaces publics qualitatifs et le développement des liens fonctionnels entre les ports et les centres villes.
- Ils privilégient le confort de tous les usagers à l'embarquement, au débarquement, pour le stationnement.
- Ils renforcent l'optimisation des zones techniques des arrière-ports.

### Prescription n°74. Permettre la reconversion des gravières sous réserve d'une réhabilitation écologique

Les documents d'urbanisme locaux prévoient, s'ils ne sont pas exploités à terme, le réaménagement des sites de gravière. Les sites de fin d'exploitation pourront :

- Être à vocation naturelle en adéquation avec les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement, avec des objectifs d'intégration environnementale des sites et des objectifs de qualité des eaux de la nappe ;
- Être à vocation de loisirs ou valorisés du point de vue touristique (activités de plaisance ou de motonautisme ; aménagement portuaire, pêche, découverte ornithologique, gîtes flottants) ;
- Être à vocation de production d'énergie renouvelable conformément aux dispositions indiquées par la prescription n°41 du chapitre 4 de la partie 1 relative à « la production énergétique et à la limitation des GES du SCoT-AEC » ;
- Être à vocation agricole ce qui est généralement impossible étant entendu que les gravières de la plaine sont en eau.

Tout projet devra s'accompagner d'une réhabilitation du reste de la gravière, et un minimum

### Conforter et promouvoir les équipements structurants

de 75 % du linéaire de berges du plan d'eau devra être conservé à caractère écologique.

La reconversion des gravières (projets touristiques et de loisirs) est permise sous condition d'une réhabilitation écologique à l'échelle de la gravière intégrée dans le projet de reconversion. Pour ce faire, on prendra en compte les niveaux de contraintes cumulés et les enjeux environnementaux.

Quelle que soit leur vocation, ces sites doivent contribuer à participer aux stratégies de renaturation du territoire.

### Recommandation n°38. Encourager la conservation d'un usage économique sur les gravières

Il est recommandé aux documents d'urbanisme locaux de privilégier la conservation d'une valeur d'usage économique ou de production d'énergie renouvelable (sous conditions de la prise en compte de la sensibilité environnementale) ou patrimoniale des sites de gravière (zone d'intérêt écologique, zone de pêche, base de loisirs...) permettant de maintenir une activité sécurisante ou une présence humaine.

### Prescription n°75. Accélérer le déploiement des infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) représentent un service déterminant pour la population et les activités et devront être déployées sur l'ensemble du territoire. A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent s'assurer :

- De l'installation des équipements nécessaires à la couverture en Très Haut Débit dans les espaces urbanisés ;
- De la mise en place de gaines de réservations à la réalisation des VRD dans les espaces urbanisables en cas de liaison par fibres optiques. En cas de liaison hertzienne ou satellitaire, des emplacements seront réservés pour le déploiement des installations nécessaires.
- Des réservations dans les nouvelles constructions d'immeubles ou bâtiments publics pour les pénétrations ainsi que le précâblage en fibre optique (FO) de l'ensemble de l'immeuble ;
- De l'intégration d'un fourreau dédié à la fibre optique ou la possibilité pour celle-ci dans les fourreaux prévus pour l'aménagement des routes.

## Chapitre 3 : Structurer une offre de services et d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles de tous

*Conforter et promouvoir les équipements structurants*

### Recommandation n°39. Développer l'accès au Très Haut Débit (THD)

Il est recommandé que les projets d'infrastructures linéaires (routes, pistes, réseau électrique) décrits dans les documents d'urbanisme soient analysés dans leur capacité à être le support de certains équipements (fibre optique notamment).

Dans les espaces urbanisables, le schéma de couverture numérique cohérent avec le SDTAN pourra accompagner les dossiers d'autorisation d'aménager (permis d'aménager, ZAC, PUP, ...).

### Recommandation n°40. S'assurer de la pérennité des ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension contribuent à la solidarité des territoires, à l'accueil des énergies renouvelables, à l'attractivité économique régionale et peuvent concourir à la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques.

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme :

- De contribuer à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution dudit réseau,
- De veiller à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau,
- D'identifier le cas échéant les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques.

## Chapitre 4 : Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes et placer le territoire au cœur des réseaux européens

### Articuler développement urbain et mobilités des personnes dans une approche multimodale

#### Articuler développement urbain et mobilités des personnes dans une approche multimodale

Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est en revanche plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. D'où l'intérêt de relier entre eux les différents quartiers par un axe de transports collectifs. La ville des courtes distances (et la ville du  $\frac{1}{4}$  h) privilégie les transports collectifs et favorise les mobilités douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle.

Le SRADDET de la Région Grand Est porte l'ambition de moderniser les infrastructures de transports sur les quatre modes : ferroviaire, fluvial, routier et les autres formes de mobilités (transport à la demande, covoiturage, mobilités solidaires, pédibus...)

Le renforcement de l'offre en transports collectifs doit permettre de valoriser la position d'interface du territoire de la Bande Rhénane Nord entre deux grandes métropoles régionales (Strasbourg et Karlsruhe), mais également entre Haguenau (principale ville alsacienne après Strasbourg, Mulhouse et Colmar) et Bischwiller, Rastatt et Achern. Il doit également permettre d'améliorer les liaisons transfrontalières dans la perspective d'échanges renforcés liés à l'emploi et à l'offre commerciale.

#### Prescription n°76. Moderniser et améliorer le cadencement de la ligne Strasbourg-Lauterbourg

Les transports en commun se présentent comme une alternative principale à la voiture sur le territoire de la Bande Rhénane nord, multipolaire et riche en emplois. Bien que le PETR ne soit ni propriétaire ni gestionnaire des infrastructures de transports présentes sur son territoire, il prend part l'objectif du SRADDET de régénération de 1300 km de voies ferrées (voyageurs et fret) à l'horizon 2025.

A cette fin, il affirme l'ambition de conforter l'accès à l'Eurométropole et à la métropole de Karlsruhe via le réseau ferré :

- Par le maintien et la modernisation de la ligne Strasbourg-Lauterbourg, qualifiée de ligne de desserte fine du territoire, dites « UIC 7 à 9 » et victime d'un manque d'investissement sur le plan national depuis de nombreuses années, entraînant des ralentissements voire des suspensions de dessertes,
- Et l'augmentation de son cadencement en visant un cadencement au quart d'heure en heure de pointe et à la demi-heure le reste de la journée y compris en fin de service.

Nota : cette ligne adossée à de nombreuses habitations n'a pas vocation à rentrer dans un schéma directeur d'organisation du fret.

#### Prescription n°77. Préserver les emprises ferrées sur la transversale ferroviaire Haguenau-Rastatt

En cohérence avec le SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN), le SCoT de la Bande Rhénane Nord réaffirme son ambition de préserver les emprises ferrées sur la transversale ferroviaire Haguenau-Rastatt.

Ces emprises pourront accueillir la réalisation d'un itinéraire cyclable (sous réserve de ne pas compromettre la réouverture de la ligne à des transports collectifs en site propre (TCSP).

#### Prescription n°78. Développer des transports collectifs performants

Concernant les autres modes de transports collectifs, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Permettre le développement d'un réseau de transport structurant et s'assurer de la faisabilité des infrastructures, notamment en préservant les espaces nécessaires à l'amélioration des lignes existantes Est-Ouest :
  - Ligne 330 : Haguenau-Seltz
  - Ligne 231 : Soufflenheim/Seltz – Rastatt
  - Ligne 307 : Haguenau-Herrlisheim
- Permettre le prolongement ou l'amélioration de la liaison d'offre car express Haguenau – Rastatt.
- Encourager la reprise de la liaison d'offre car express entre Haguenau et Achern.
- Prévoir les emplacements/aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité.

## Chapitre 4 : Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes et placer le territoire au cœur des réseaux européens

Articuler développement urbain et mobilités des personnes dans une approche multimodale doux (vélos, trottinettes, vélos cargos...)

### Recommandation n°41. Envisager des modes de transports collectifs innovants

Aussi, il est recommandé que le renforcement des transports collectifs s'appuie sur :

- L'amélioration des lignes régulières vers les pôles équipés d'une gare ayant une fonction de rabattement (itinéraires, temps de parcours, coordination avec les horaires) ;
- L'amélioration des liaisons courtes en transport collectif entre les gares et les pôles d'activités locaux ;
- La diversification de l'offre de transports collectifs pour des populations spécifiques (exemple du transport à la demande).

### Recommandation n°42. Envisager des modes de transports collectifs destinés aux salariés

De même, l'amélioration du transport des salariés des entreprises frontalières est recherchée en concertation, notamment avec les entreprises allemandes. Le SCoT recommande de renforcer le dialogue avec les entreprises génératrices de flux domicile-travail concernant les Plans de Mobilités Employeurs (PDME).

### Prescription n°79. Encourager le rabattement vers les gares TER et la multimodalité

En lien avec la prescription relative aux secteurs à proximité des gares TER, dans un rayon de l'ordre de 500 mètres permettant une accessibilité piétonne, les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser le rabattement et l'intermodalité à proximité des gares.

A travers leurs documents d'urbanisme locaux, les communes encouragent :

- L'installation d'équipements et de parkings de rabattement / relais
- Le développement d'un réseau de trottoirs, aménagements cyclables faciles et sécurisés pour les déplacements doux
- La mise à disposition en nombre suffisants de solutions de parkings pour modes

### Recommandation n°43. Produire des documents stratégiques et opérationnelles spécifiques aux mobilités

Couvrir l'ensemble du territoire par un Plan de mobilité permettant la mise en œuvre de stratégies à l'échelle du PETR.

## Chapitre 4 : Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes et placer le territoire au cœur des réseaux européens

### Développer les pratiques et les services de mobilités alternatives et décarbonées

#### Recommandation n°44. Redistribuer l'espace public pour un usage raisonnable de la voiture

Afin de limiter la place de la voiture dans l'espace public et de réduire les nuisances liées à son utilisation massive, le SCoT recommande aux communes de permettre, à travers leurs documents d'urbanisme, les aménagements suivants :

- Simplifier l'accessibilité et promouvoir l'usage des modes doux, en développant le dispositif de zone 30, de zone de rencontre, d'aire piétonne et de Zones de Trafic Limitée,
- Matérialisation de zones 30 et de zones de rencontres afin d'apaiser les lieux de vie par la limitation des vitesses dans certains quartiers et dans les principales polarités du territoire pour mieux faire cohabiter les modes de déplacements actifs et motorisés,
- Permettre le développement du stationnement intelligent (parkings connectés),
- S'assurer de restrictions des normes de stationnement dès lors que l'on se situe en centre-ville et/ou proche des zones desservies par les TC,
- Prévoir des zones dédiées aux P+R.

#### Prescription n°80. Favoriser les modes actifs

Les documents d'urbanisme locaux facilitent les relations communales et intercommunales sécurisées sur la base d'itinéraires vélos et piétons. L'objectif est de faciliter :

- L'accès aux principaux pôles d'intérêt du territoire (gares, pôles de services, pôles d'emplois, établissements scolaires, espaces naturels, espaces de loisirs et de détente) ;
- L'intermodalité avec le réseau de transports collectifs (faciliter le changement de mode de transport sur un même lieu).

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement doivent préserver et organiser une continuité à l'échelle du territoire dans le réseau des circulations douces.

La circulation des piétons et des cyclistes doit être facilitée par des aménagements adaptés (sécurité) dans les secteurs les plus dangereux : secteurs urbains, franchissement de routes à grande circulation, etc.

#### Développer les pratiques et les services de mobilités alternatives et décarbonées

#### Prescription n°81. Retranscrire les documents réalisés à l'échelle communale et supra territoriale

Les circulations douces doivent être développées en prenant en compte :

- Les schémas cyclables et des circulations douces des Communautés de Communes du Pays Rhénan et de la Plaine du Rhin (réalisés ou en cours),
- Le Schéma des itinéraires cyclables structurants alsaciens 2023 de la Collectivité européenne d'Alsace,
- Le Plan Vélo 2022-2028 de la Région Grand Est.

#### Prescription n°82. Favoriser les modes alternatifs à l'autosolisme

En appui du Schéma Département des aires de covoiturage, les documents d'urbanisme locaux doivent développer et renforcer la mobilité partagée par le maintien et/ou l'extension des aires existantes et l'aménagement de nouvelles aires de covoiturage dans la perspective d'améliorer en particulier les axes Est-Ouest :

- À proximité des échangeurs ou de zones d'activités ;
- A proximité des gares ;
- Au niveau des franchissements du Rhin ;
- Sur les aires de repos et à proximité de l'autoroute ;
- Dans les villages situés sur les axes de passage Est-Ouest (entre Wissembourg et Lauterbourg notamment) et Nord-Sud (en lien avec l'Eurométropole).

#### Recommandation n°45. Inciter au covoiturage

Parallèlement, il est recommandé aux communes du PETR d'encourager le co-voiturage à travers une politique incitative : stationnement, financement, développement d'une plateforme d'information, etc.), le transport à la demande, la mobilité solidaire (Pédibus, Cyclobus, ...).

## Chapitre 4 : Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes et placer le territoire au cœur des réseaux européens

### Pérenniser et fluidifier la desserte routière du territoire

Au-delà de la pérennisation et de la modernisation des infrastructures existantes, la complémentarité entre les modes de transport (routier, ferroviaire, fluvial, modes actifs) à toutes les échelles, la facilitation des correspondances entre les réseaux (national, régional, local) et l'organisation des rabattements autour des pôles d'échanges doivent guider l'organisation des transports.

#### Prescription n°83. Renforcer le maillage du réseau existant

Compte tenu de son intérêt régional, le SCoT poursuit l'objectif d'amélioration engagé de liaisons Nord-Sud et Est-Ouest en s'appuyant sur le réseau routier existant (A35, routes départementales) et la programmation d'aménagements adaptés sur ce réseau. A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent viser :

- Une amélioration des liaisons transfrontalières dans la perspective d'échanges renforcés liés à l'emploi et à l'offre commerciale en s'appuyant sur une continuité autoroutière avec l'Allemagne,
- Une amélioration des conditions de circulation sur les principaux axes Est-Ouest qui permettent les échanges notamment économiques avec le SCoT de l'Alsace du Nord à l'Ouest et avec l'Allemagne à l'Est.

#### Prescription n°84. Prévoir de nouveaux aménagements de voirie

Les projets dont les documents d'urbanisme locaux doivent faciliter la mise en œuvre sont les suivants

##### Au niveau de l'A35 :

- Transformer le demi-échangeur de Seltz en échangeur complet (sortie Schaffhouse en venant de Lauterbourg) ;

##### Concernant les liaisons Est-Ouest :

- Améliorer la transversale routière Niederbronn-Haguenau-Bande Rhénane Nord, axe de développement économique important pour la Bande Rhénane Nord ;
- Rechercher ainsi une plus grande fluidité de l'axe Est-Ouest (RD29 : Haguenau - Bischwiller- Herrlisheim/Drusenheim ; RD28 Soultz-Seltz : renforcement et mise en sécurité) ;
- Améliorer les conditions de franchissement du Rhin.

### Pérenniser et fluidifier la desserte routière du territoire

Concernant les projets portés par la Collectivité Européenne d'Alsace, les projets potentiellement envisagés sont les suivants :

- L'aménagement de la RD504 entre l'A35 et le Rhin et la réalisation d'un pont,
- La reprise de l'échangeur Ouest RD29 (&RD2029) /A35 à Herrlisheim-Rohrwiller, ainsi que l'itinéraire cyclable RD29 Rohrwiller-Drusenheim,
- L'aménagement de l'échangeur RD1063/A35 à Rountzenheim,
- L'aménagement de l'échangeur RD468/A35 à Schaffhouse-près-Seltz,
- Sur l'A35 au niveau de Soufflenheim : la réalisation d'un passage de grande faune,
- L'aménagement des aires de services de l'A35,

L'amélioration de la desserte routière doit être conditionnée à la prise en compte des nuisances sonores (dispositifs antibruit).

Les nouveaux aménagements relatifs aux infrastructures routières sont soumis à la condition de mise en place de mesures d'intégration paysagère et de passages à faune adaptés (nécessitant la réalisation d'études spécifiques) dans le cas où le secteur faisant l'objet de travaux est concerné par un corridor écologique.

#### Prescription n°85. Limiter le développement des transits, notamment des flux de marchandises

Les documents d'urbanisme locaux doivent s'assurer que la localisation des pôles de développement économique majeurs à proximité des lignes de chemin de fer, des voies d'eau et des axes routiers majeurs existants pour permettre de limiter et/ou maîtriser les principaux flux routiers de marchandises entrants et sortants du territoire et les transits dans les villages.

Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la faisabilité de mise en œuvre de ces conditions d'aménagement particulières en initiant la réalisation d'offres foncières attractives aisément accessibles via les grands axes structurants.

### Cartographie 6 : armature des mobilités (3R)

#### Transports en commun



Optimiser le renforcement des principaux pôles gare



Renforcer le cadencement ferroviaire sur la ligne Strasbourg-Lauterbourg



1/4 d'heure jusqu'à Roeschwoog



1/2 heure jusqu'à Lauterbourg



Prévoir la relation ferroviaire cadencée vers Worth et Karlsruhe



Préserver les emprises ferrées sur la transversale Haguenau-Rastatt

#### Réseau routier



A 35 : liaison Sud-Nord



Améliorer les liaisons Est/Ouest

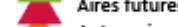
#### Aires de covoiturage



Aires existantes



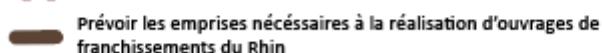
Aires futures prioritaires des (A35, Gares)



Autres aires



Améliorer les franchissements du Rhin

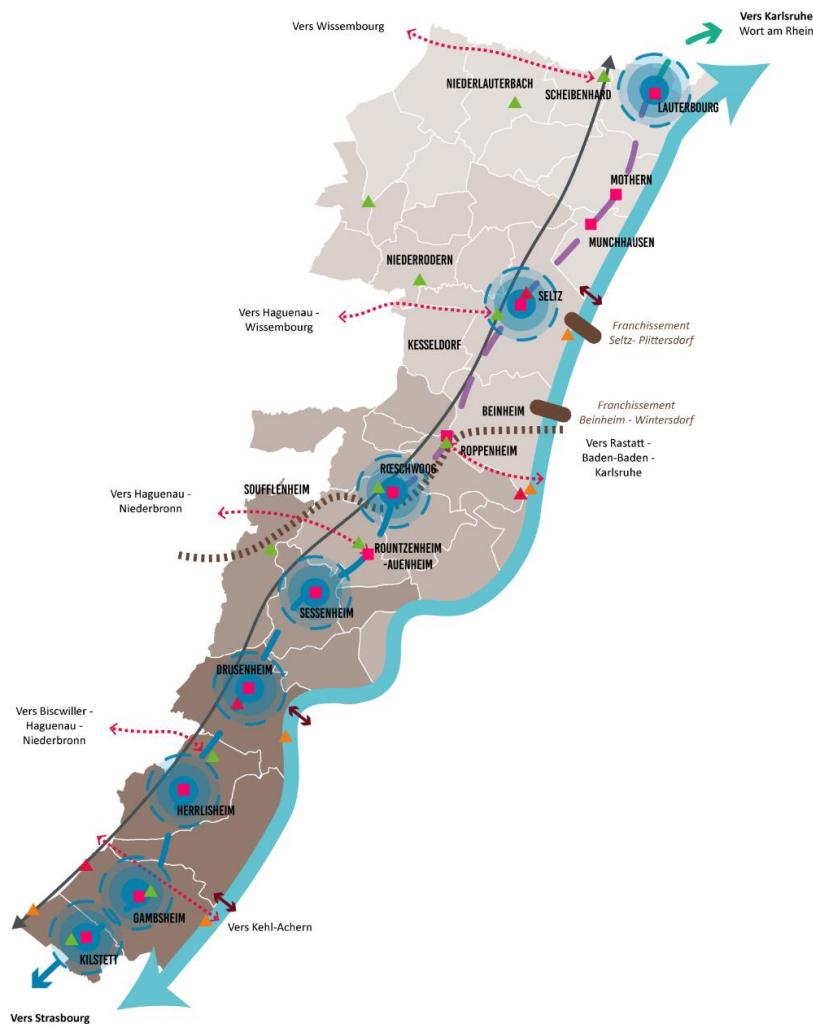


Prévoir les emprises nécessaires à la réalisation d'ouvrages de franchissements du Rhin

#### Réseau fluvial



Transport fluvial



### Cartographie 7 : armature des mobilités douces et décarbonées

#### Développer les pratiques et les services de mobilités alternatives et décarbonées



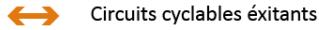
Améliorer la pratique cyclable et piétonne de courte distance pour les déplacements internes aux communes pôle et vers les principaux pôles gare



↔ Développer les liaisons entre les communes proches, vers les axes structurants de mobilités douces et un rabattement sécurisé vers les principaux pôles gare



↔ Développer les liaisons cyclables Est Ouest avec les territoires voisins (Schéma Départemental)



↔ Circuits cyclables éxistant



Activer les possibilités qu'offrent les voies VNF pour la création d'un axe cyclable continu du nord au sud le long du Rhin



↔ Assurer la continuité de l'axe nord-sud du territoire matérialisé par l'Eurovélo 15



# Partie 3 : Soutenir et diversifier le développement économique

## Partie 3 : Soutenir et diversifier le développement économique

**Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins**

**Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat**

**Complément au DOO : le DAACL**

**Chapitre 3 : Développer le tourisme autour de la découverte des richesses naturelles et culturelles**

**Chapitre 4 : Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux**

## Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins

### Développer l'emploi local

La proximité géographique du territoire avec l'Eurométropole de Strasbourg, la Communauté d'Agglomération d'Haguenau et la position transfrontalière de la Bande Rhénane Nord avec l'Allemagne entraîne une évasion importante des actifs.

Si le PETR connaît une différence de dynamique de l'emploi entre ses deux communautés de communes, il convient de pouvoir permettre une dynamique positive sur l'ensemble du territoire au bénéfice de la population existante et de l'accueil des futurs ménages actifs.

Ainsi le SCoT vise à accueillir plus de 4 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2045, notamment au sein du secteur tertiaire et des activités présentielles, mais aussi en permettant le développement et l'implantation de sites industriels (activités productives).

#### **Prescription n°86. Permettre l'implantation d'activités économiques dans les centres-villes, bourgs et villages lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat**

Au vu des objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), l'emploi ne doit pas être concentré uniquement au sein des polarités principales du PETR. Ainsi, l'ensemble des communes doit pouvoir offrir des capacités d'installation et de développement d'entreprises permettant de conforter l'emploi local.

La relocalisation et l'implantation de nouvelles entreprises liées aux activités présentielles doivent se réaliser en priorité dans le tissu urbain existant, présentant une desserte suffisante et les équipements nécessaires, quand ces activités sont compatibles avec l'habitat et ne génèrent pas de nuisances (sonores, pollutions, accessibilité/stationnement, etc.).

Les services dédiés aux habitants (économie résidentielle) de type micro-crèche, salle de sports, ... s'installent en priorité dans le tissu urbain existant à proximité des habitations, des commerces locaux ou des équipements collectifs.

#### **Prescription n°87. Maintenir et développer une activité de services dans les principaux centres-villes et centres-bourgs**

Concernant le développement de l'économie présente, en particulier l'activité commerciale de proximité, l'objectif est d'anticiper les besoins d'aménagement liés à l'accueil d'activités de services et d'activités associatives (économie sociale et solidaire), en

s'appuyant en particulier sur le développement de l'immobilier économique au sein des centres-villes et centres-bourgs.

#### **Recommandation n°46. Valoriser les possibilités de travailler sur le territoire et à distance**

Le développement de point de vente temporaire qui offre une expérience de vente au détail pour une durée limitée, d'espaces de travail partagés (espaces de coworking, collaboratifs, tiers-lieux, etc.) doit être facilité et soutenu pour limiter les déplacements et accompagner les mutations.

Ces espaces doivent se situer préférentiellement au sein des enveloppes urbaines définies dans les PLU à proximité des commerces et services. Le développement de ces espaces s'accompagne de l'optimisation des réseaux numériques et des possibilités de mobilités. En dehors des enveloppes urbaines, ces espaces doivent se développer en priorité dans le cadre de la réhabilitation de bâti existant.

#### **Recommandation n°47. Accompagner l'émergence de tiers-lieux et espaces de coworking**

L'installation et l'agencement de ces lieux doivent se faire en concertation avec les acteurs du territoire (entreprises utilisatrices, associations, ...) afin qu'ils soient conçus au plus proche de leurs besoins.

Les espaces de travail partagés peuvent être aménagés dans les bâtiments vacants ou autres sites patrimoniaux permettant de réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti local, mais également au sein des bâtiments existants utilisés par d'autres fonctions, dont des bâtiments publics.

### **Développer l'emploi local**

## Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins

### Favoriser le développement de filières

Le SCoT appuie la transition économique du territoire sur ses spécificités et sur l'innovation. Il s'agit ainsi de promouvoir et soutenir la filière artisanale, d'accompagner les filières innovantes et porteuses et de permettre le développement de pôles sectoriels.

#### Prescription n°88. Soutenir l'activité agricole et la filière agro-alimentaire, appuyer et promouvoir les circuits-courts de proximité

Le soutien de l'activité agricole passe par la préservation des terres agricoles, mais aussi par l'appui à la filière agro-alimentaire, la structuration et la promotion des circuits-courts de proximité.

Il s'agit d'accompagner la transformation de l'agriculture vers une agriculture plus diversifiée, plus durable, de renforcer les circuits-courts et de soutenir la diversification des débouchés agricoles (points de ventes à la ferme, AMAP, ...). Le développement des filières locales durables et de l'agriculture biologique doit être conforté.

#### Prescription n°89. Maintenir le tissu artisanal

Le maintien des activités artisanales nécessite de réserver des emprises foncières spécifiques dans les zones d'activités du territoire et dans les tissus urbains mixtes dans les documents d'urbanisme, et ce afin d'accompagner notamment l'évolution des métiers de la construction et de l'écoconstruction et de permettre une offre économique de proximité.

#### Prescription n°90. Impulser une nouvelle dynamique industrielle

L'accentuation du développement des activités industrielles en tant que filières économiques historiques dans un contexte national de réindustrialisation, nécessite de réserver des emprises foncières spécifiques afin de permettre l'extension ou la création de sites industriels d'envergure, selon la demande.

### Favoriser le développement de filières

#### Prescription n°91. Accompagner et développer des filières innovantes, notamment autour de l'écologie, des technologies de l'environnement et de la transition énergétique

Pour favoriser la croissance verte et la transition écologique du territoire, les documents d'urbanisme prennent en compte les besoins d'aménagement pour faciliter l'implantation d'activités innovantes (secteurs de l'économie circulaire et de la transition écologique, lithium et substances connexes, etc.), en particulier au sein des zones d'activités économiques du territoire et sur les friches à requalifier, permettant la valorisation des ressources du territoire.

#### Recommandation n°48. Soutenir les initiatives privées

Les collectivités accompagnent et soutiennent les initiatives privées en termes de développement d'une offre immobilière d'entreprise adaptée aux besoins des acteurs économiques locaux (pépinière ou hôtel d'entreprises, villages d'artisans, parc d'activités, ...).

## Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins

### Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques

En complément du développement économique réalisé au sein du tissu urbain et en renouvellement urbain, le SCoT fixe des objectifs d'aménagement de foncier à vocation économique et de production d'une offre d'espaces économiques lisible, adaptée aux besoins des entreprises et valorisée.

#### Prescription n°92. Proposer une offre d'accueil économique structurée et diversifiée pour permettre le développement des entreprises locales et encourager l'accueil de nouvelles entreprises

Le PETR organise l'accueil des activités structurantes au sein de zones d'activités dédiées pour donner de la lisibilité aux porteurs de projets économiques et à la stratégie économique du territoire.

L'organisation territoriale en matière de zones d'activités économiques s'appuie sur une hiérarchisation en trois niveaux de rayonnement de sites d'activités qui permettent un développement équilibré et complémentaire répondant aux enjeux de l'armature territoriale, identifiée dans la cartographie 2 de l'atlas (ZAE hors secteurs d'implantation périphérique – SIP – repérés dans le DAACL et la cartographie 3 de l'atlas) : zones d'activités majeures, au rayonnement économique dépassant le territoire du PETR, zones d'activités structurantes pour le PETR ou l'EPCI, et zones d'activités relais au rayonnement économique plus local au niveau d'une ou plusieurs communes (*le niveau de rayonnement des SIP est précisé dans le chapitre 2 suivant relatif au commerce ainsi que dans le DAACL*).

#### Prescription n°93. Définir, hiérarchiser et indiquer une ou des vocations économiques des zones d'activités existantes

Il s'agit de :

- Rendre plus lisibles les possibilités de développement économique sur le territoire ;
- Tenir compte des caractéristiques spécifiques de chaque zone d'activités économiques afin d'accueillir des activités compatibles aux fonctions et besoins similaires, de garantir le bon fonctionnement de ces espaces et de limiter les nuisances induites à l'implantation de nouvelles activités ;
- Mutualiser les investissements nécessaires au bon fonctionnement des zones d'activités et favoriser la mise en place de conditions favorables à l'implantation

### Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques

d'activités de transformation de type industriel ou artisanal notamment ;

- Optimiser le foncier à vocation économique en corrélation avec les possibilités financières de la collectivité en termes d'aménagement, en densifiant les espaces déjà artificialisés quand cela est possible, et pour chaque projet en mettant en corrélation le foncier avec le besoin nécessaire au fonctionnement de l'activité.

Le SCoT identifie ainsi les zones d'activités stratégiques (majeures, structurantes et relais) et clarifie leur vocation principale de façon notamment à préserver l'accueil des activités productives (entreprises industrielles et artisanales). Il affiche ainsi une meilleure cohérence entre activités économiques au sein des ZAE et améliore la lisibilité de ces dernières à l'échelle du territoire.

#### Niveau de rayonnement et vocations principales des zones d'activités économiques stratégiques du SCoT (pour les secteurs d'implantation périphérique : précision de la vocation)

EPCI	Commune – Nom ZAE ou du secteur Niveau hiérarchie ZAE (hors SIP)	Vocation principale industrielle et artisanale	Vocation principale commerciale	Vocation principale mixte (activités/commerce)
CC Pays Rhénan	Drusenheim – Herdlach RELAIS	x		
	Drusenheim – Terrain Caddie (SIP)			x
	Drusenheim / Herrlisheim – ZAC Axioparc MAJEUR	x		
	Gamsheim – ZC Nord (SIP)		x	
	Gamsheim – III (SIP)			x
	Herrlisheim – Ried STRUCTURANT	x		
	Kilstett – Ried STRUCTURANT	x		

## Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins

### Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques

CC Pays Rhénan	<i>Kilstett</i> – Zone commerciale (SIP)		X	
	<i>Offendorf</i> – Sandwoerth RELAIS	X		
	<i>Roppenheim</i> – Allmenfeld (sud D4) STRUCTURANT	X		
	<i>Roppenheim</i> – Thonweiler RELAIS			X
	<i>Roppenheim</i> – Village de marques (SIP)		X	
	<i>Rœschwoog</i> – Uffried RELAIS	X		
	<i>Rœschwoog</i> – Uffried (SIP)		X	
	<i>Rountzenheim-Auenheim</i> – Parc du bosquet RELAIS	X		
	<i>Sessenheim</i> – Bernhohl (SIP)		X	
	<i>Sessenheim</i> – Rammelplatz RELAIS	X		
	<i>Soufflenheim</i> – Maechler RELAIS	X		
	<i>Soufflenheim</i> – Zone industrielle STRUCTURANT	X		
	<i>Soufflenheim</i> – Zone commerciale (SIP)		X	
	<i>Stattmatten</i> – Koepfle RELAIS	X		
CC Plaine du Rhin	<i>Beinheim</i> – La Forêt Est et Ouest RELAIS	X		
	<i>Beinheim</i> – Roquette	X		

	<b>STRUCTURANT</b>			
	<i>Buhl</i> – Hasslach RELAIS		X	
	<i>Lauterbourg</i> – Port MAJEUR		X	
	<i>Mothern</i> – Die Langenteile STRUCTURANT		X	
	<i>Niederlauterbach</i> – Kiesweg STRUCTURANT		X	
	<i>Scheibenhard</i> – Porte de France (SIP)			X
	<i>Seltz</i> – Schaffhouse STRUCTURANT		X	
	<i>Seltz</i> – Parc Rhénan (SIP)			X
	<i>Seltz</i> – ZA Nord (SIP)			X

## Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins

### Prescription n°94. Permettre et encadrer le développement des entreprises existantes hors zones d'activités économiques

Les extensions des entreprises existantes, isolées ou diffuses hors zones d'activités économiques, sont permises au sein des mêmes unités foncières, dans la continuité immédiate du bâti existant.

Il s'agit également de permettre l'implantation d'une entreprise isolée au sein des espaces urbains, hors zones d'activités identifiées, en considérant que l'échelon local est pertinent pour maintenir l'emploi de proximité dans les communes et limiter les déplacements, à condition que son impact sur le trafic poids-lourds reste compatible avec le fonctionnement local.

Par ailleurs, si une entreprise en site isolé ou implantée de manière diffuse souhaite une relocalisation de son activité dans une zone d'activités économiques, chaque intercommunalité, en lien avec ses communes, doit intégrer dans sa stratégie économique des actions spécifiques sur ce foncier libéré et préciser sa destination : soit le maintenir en potentiel économique (considérant sa vocation économique), soit proposer un changement d'usage si le site ne se prête plus à de l'activité, soit accompagner les projets de démolition/requalification/renaturation pour compenser le foncier artificialisé notamment dans le cas de friche économique.

### Prescription n°95. Aménager des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales de haute qualité paysagère et environnementale

Les zones d'activités économiques feront l'objet d'attentions particulières en matière de valorisation et d'intégration dans le paysage et leur environnement. Pour toutes les zones d'activités économiques :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent définir des dispositions visant à traiter les limites et façades de ces zones ;
- Le développement des zones doit intégrer l'organisation de la mixité des fonctions et une réflexion préalable à la mutation et la diversification de l'offre foncière ;
- Les documents d'urbanisme locaux traduiront l'autorisation des commerces dans les zones d'activités économiques à vocation productives (orientées vers l'industrie et l'artisanat) en délimitant des sous-secteurs d'accueil privilégiés pouvant accueillir ces commerces et en préservant les équilibres sans nuire au commerce de proximité

### Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques

- Développer l'accompagnement paysager des constructions et de leurs abords ;
- Améliorer et sécuriser la desserte des zones, prévoir les cheminements pour les modes actifs (au sein de la zone et entre celle-ci et les centralités), les aires de stationnement pour les cycles et des infrastructures de recharge de véhicules électriques ;
- Prévoir des espaces de stationnement adaptés à la réalité des besoins, paysagers et dont la conception vise à limiter l'imperméabilisation des sols.

### Prescription n°96. Intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique

L'aménagement des zones d'activités prévoit de limiter les consommations énergétiques, d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, de limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées, sous réserve de compatibilité avec les activités des sites économiques, pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche, de valoriser les zones naturelles existantes à proximité, et de prendre en compte les enjeux liés à la ressource en eau.

### Recommandation n°49. Prévoir les équipements adaptés

L'implantation d'équipements et de services communs concourant à satisfaire les besoins des salariés de la zone (conciergerie, restauration, espaces verts, espaces de loisirs, ...) pourra être analysée dans les zones structurantes ou les zones situées sur un axe de flux important.

Il s'agit aussi de veiller aux conditions de desserte et d'accessibilité par les transports en commun, quand cela est possible, et les modes actifs, mais également par les réseaux de communication numériques très haut débits.

## Chapitre 1 : Capitaliser sur le positionnement du territoire et rechercher des complémentarités avec les territoires voisins

### Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques

#### Recommandation n°50. Encourager l'optimisation et le renforcement des infrastructures électriques en lien avec le développement économique et la transition énergétique

Il est recommandé que toute évolution des zones d'activités prenne en compte l'adéquation entre les besoins énergétiques des entreprises et les capacités des réseaux existants. La collectivité veillera à travailler en amont avec les gestionnaires de réseaux afin d'anticiper les besoins en renforcement et sécurisation des infrastructures électriques.

Dans une logique de transition énergétique, les projets de développement économique seront encouragés à intégrer des solutions locales de production et de stockage d'énergie (photovoltaïque, autoconsommation collective, réseaux intelligents, ...), afin de limiter les tensions sur le réseau et d'améliorer la résilience énergétique du territoire.

## Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat

*Maintenir et renforcer le commerce et les activités artisanales commerciales de proximité [moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]*

### **Maintenir et renforcer le commerce et les activités artisanales commerciales de proximité [moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]**

Les centres-villes et centres-bourgs du territoire offrent une diversité commerciale et artisanale relativement importante, un taux de vacance limité, et présentent des aménagements urbains de qualité. De manière à répondre sur place aux besoins de la clientèle et à limiter les déplacements, le SCoT se donne pour objectifs de maintenir et d'étoffer l'offre commerciale dans les centralités identifiées comme lieu préférentiel pour le développement du commerce et des activités artisanales commerciales.

#### **Prescription n°97. Organisation commerciale future du SCoT**

Le SCoT est organisé autour de 4 types de centralités commerciales et de 4 types de secteurs d'implantation périphérique.

Pour les centralités, correspondant aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villages, et en fonction du nombre et de type de commerces présents et des enjeux d'évolution de l'offre :

- Les centralités principales des villes de Drusenheim, Lauterbourg, Seltz et Soufflenheim ;
- Les centralités intermédiaires de Herrlisheim, Rœschwoog et Sessenheim ;
- Les neuf centralités de proximité présentent notamment un enjeu du maintien d'une offre commerciale d'hyper proximité / de dépannage (Beinheim, Dalhunden, Kilstett, Mothern, Niedrlauterbach, Niederrœdern, Offendorf et Rountzenheim-Auenheim) ;
- Et les autres communes du territoire où il s'agit de permettre le maintien du ou des derniers commerces en milieu rural ou sans commerce actuellement.

Par centralité commerciale, il est entendu tout « secteur central » (centre-ville, centre-bourg, centre-hameau, ...) d'une commune, organisé par un faisceau de plusieurs caractéristiques : densité du bâti, présence d'équipements publics et médicaux, existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, place, espace public...), mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et intergénérationnelle, ... ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement plurimodale.

Le DAACL, complément du DOO, localise les centralités des pôles marchands principaux, intermédiaires et relais. Pour les autres centralités, les documents d'urbanisme locaux définissent spatialement les centralités commerciales.

Pour les secteurs d'implantation périphérique (SIP), en fonction du rayonnement de l'offre commerciale présente ou à venir :

- Le SIP métropolitain du village de marques à Roppenheim ;
- Les SIP principaux de Drusenheim 'Caddie' (futur développement), Gamsheim 'ZC Nord', Rœschwoog 'Uffried', Seltz 'Parc Rhénan' et Soufflenheim 'zone commerciale' ;
- Les SIP intermédiaires de Kilstett 'zone commerciale' et Scheibenhard 'Porte de France' ;
- Les SIP relais de Gamsheim 'III' (futur développement), Seltz 'ZA Nord' et Sessenheim 'Bernhohl'.

Ces polarités marchandes sont repérées au sein de la cartographie n°3 de l'atlas.

#### **Prescription n°98. Les localisations préférentielles pour le commerce de proximité**

Toutes les centralités du territoire constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité et des activités artisanales commerciales.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux de manière à :

- Identifier les secteurs aux caractéristiques favorables au développement du commerce : secteurs présentant une densité du bâti et une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...) ;
- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services : secteurs de dimensionnement limité, secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

#### **Prescription n°99. Prioriser l'implantation des commerces de proximité dans les secteurs de centralités**

Les documents d'urbanisme locaux identifient les centralités existantes ou en devenir, au sein desquelles l'implantation d'activités commerciales de proximité est privilégiée.

## Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat

Maintenir et renforcer le commerce et les activités artisanales commerciales de proximité [moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]

En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et le DAACL et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales de proximité :

- Sur des secteurs hors centralités situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers,
- Dans les zones d'activités économiques.

### Prescription n°100. Encadrer l'implantation des commerces de proximité dans des secteurs de dimensionnement limité

Par exception à ce principe, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser dans des secteurs de dimensionnement limité, le développement mesuré d'activités commerciales, de restauration ou de services liés :

- à des équipements et sites touristiques, notamment le long du Rhin ;
- aux besoins des entreprises et salariés dans les zones d'activités économiques.

Par ailleurs, le commerce de proximité peut s'implanter au sein des localisations préférentielles des secteurs d'implantation périphérique principaux, en cohérence avec les conditions du DAACL, en cas d'impossibilité d'implantation au sein des centralités pour des problématiques d'immobilier non existant ou adapté et d'accessibilité.

Compte tenu de la situation différente d'une polarité urbaine à l'autre, les PLU doivent travailler sur les possibilités d'équilibre commercial entre commerce de centralité à l'intérieur de l'enveloppe de centralité et commerce en périphérie et traduire plus finement les conditions de préservation du commerce de centralité - cette analyse porte sur le niveau local, l'échelle SCoT étant inappropriée.

Au niveau du PLU, il s'agit de définir une stratégie :

- Porter une réflexion sur le fonctionnement commercial de chaque centralité (équilibre entre commerce en périphérie/en centre-ville, identification des périmètres, rues et places commerçantes à privilégier et voir les conditions pour le développement et le maintien du commerce de proximité au plus près de l'habitat et des équipements collectifs ;

- Etablir une stratégie foncière commerciale et valoriser en priorité le potentiel foncier dans les espaces déjà urbanisés (friches, dents creuses, immobilier d'entreprise vacant, etc.) ;
- Définir les conditions de complémentarités et d'équilibre entre le développement en centralité et celui en périphérie,
- Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale de détail en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de l'accessibilité aux piétons ou de l'accessibilité sécurisé aux cyclistes.

Il est également nécessaire de prévoir des dispositions, mesures et actions en faveur de la mobilité en favorisant la proximité au réseau de transports en commun existant pour l'implantation d'un projet de développement (implantation d'équipements, nouvelle zone à urbaniser), et, à défaut, définir dans le PLU en amont les nouvelles conditions de mobilité en lien avec les autorités organisatrices de mobilité durable.

### Recommandation n°51. Mettre en place les conditions favorables de maintien ou d'accueil des activités commerciales en centralités

Dans les localisations préférentielles des centralités, il est recommandé de mettre en place des règles incitatives pour le développement des commerces et des activités artisanales commerciales. Ces dispositions peuvent permettre, en lien avec le R.151-37 du Code de l'urbanisme, d'identifier et de délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Des règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif peuvent, le cas échéant, être définies.

En centralité, lieu privilégié du développement commercial, les documents d'urbanisme locaux assurent les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales :

Au travers des règles d'urbanisme telles que :

- La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme) ;
- L'absence de recul par rapport aux voies sur les axes marchands, absence de règles trop contraignantes en matière de stationnement pour les locaux commerciaux et artisanaux...

## Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat

Maintenir et renforcer le commerce et les activités artisanales commerciales de proximité [moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]

Au travers de mesures favorisant :

- La lisibilité de l'offre commerciale : généralisation, densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands ;
- Le stationnement à proximité des activités : création ou requalification de parkings de proximité, mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles, ...
- La diversité des modes d'accès aux pôles commerciaux ;
- Le traitement qualitatif de l'espace urbain : mobiliers urbain, végétalisation, revêtement de sol, végétalisation, requalification de parkings...

### Recommandation n°52. Valoriser l'identité commerciale des centralités

De manière générale, il est recommandé aux communes de valoriser leur « identité » commerciale, notamment les zones ayant une fonction structurante : micro-polarité économique et commerciale à l'échelle d'un village, un ensemble commercial à fort rayonnement...

Il est recommandé aux intercommunalités ou aux communes d'élaborer leur règlement local de publicité de façon à définir au préalable des modalités d'affichage qui ne dénaturent pas le patrimoine bâti ou naturel. Ce règlement intègrera les règles s'appliquant notamment aux enseignes lumineuses.

Par ailleurs, afin de renforcer l'attractivité des centralités urbaines et villageoises identifiées par le DOO ou par les documents d'urbanisme locaux, il convient de veiller dans ces localisations :

- A la qualité et à la morphologie des façades commerciales : une vigilance particulière doit être apportée en matière d'enseignes, de revêtements, de devantures, et peut impliquer la mise en œuvre de dispositifs incitatifs ou réglementaires (chartes d'aménagement, aides financières à la modernisation, règlements de PLU, de ZAC ou de permis d'aménager...). Les documents d'urbanisme locaux pourront à cet effet utiliser les possibilités qui leur sont offertes pour réglementer :
  - La qualité architecturale du bâti : plus-values apportées par le traitement des façades ;

- La consommation d'espace en particulier en mutualisant le nombre de places de stationnement, leur implantation en ouvrage ou en toiture ;
  - L'intégration des formes urbaines dans le tissu existant.
- Au traitement qualitatif de l'espace urbain : partage modal de l'espace public (piétons, automobiles, deux roues, transports collectifs urbains), revêtements de sol, mobilier urbain (bancs, luminaires...), végétalisation de l'espace public, signalétique, etc.

## Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat

### Sectoriser le commerce d'importance [plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]

#### Sectoriser le commerce d'importance [plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]

Le DOO du SCoT définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » (plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente) en complémentarité avec les pôles commerciaux de proximité en centralités. Afin de garantir des modes d'accès diversifiés aux pôles commerciaux et une intégration paysagère avec le tissu urbain et l'environnement, le DOO prévoit des orientations applicables dans les secteurs d'implantation périphérique.

#### Prescription n°101. Permettre le commerce d'importance dans les centralités principales, intermédiaires et relais

Dans les centralités commerciales principales, intermédiaires et relais, les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles favorables au maintien et au développement des activités commerciales et de services. Ils identifient des potentiels fonciers et immobiliers appropriés pour l'implantation de commerces et d'activités artisanales commerciales, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein de leurs centralités.

#### Prescription n°102. Favoriser en périphérie l'accueil des commerces d'importance

Les localisations de périphérie accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité.

Le développement du commerce dans ces localisations préférentielles doit se réaliser préférentiellement en densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce. Le recyclage de friches commerciales, si elles existent, doit être priorisé avant toute création de nouvelle implantation commerciale située en secteur d'implantation périphérique.

Les secteurs d'implantation périphérique (cartographiés au sein du DAACL) n'ont pas vocation à s'étendre.

#### Prescription n°103. Proscrire les nouvelles implantations de commerces d'importance en dehors des localisations préférentielles

En dehors des localisations préférentielles définies par le DOO et le DAACL, les nouvelles implantations de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne sont pas autorisées.

#### Prescription n°104. Encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés

Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente existants hors localisations préférentielles identifiées peuvent bénéficier d'une extension limitée, dans le cadre de leur modernisation, de l'ordre de 20% à 25% de surface de vente supplémentaire. On entend par extension limitée une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter ce seuil exprimé en termes d'objectif et de non-dépassement.

Cette prescription a pour objectif de permettre le bon fonctionnement des activités existantes.

#### Prescription n°105. Assurer la desserte en modes actifs des secteurs d'implantation périphérique

Les nouvelles implantations et extensions de surfaces de vente dans les localisations de périphérie s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants, notamment au regard des objectifs suivants :

- La mise en place de liaisons en modes actifs (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, le cas échéant, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités. Les collectivités compétentes et porteurs de projet s'assureront de la continuité de ces liaisons « modes doux », afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.
- Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec cette disposition, en lien avec les schémas directeurs thématiques existants (schémas directeurs cyclables notamment).

## Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat

*Sectoriser le commerce d'importance [plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]*

### Prescription n°106. Assurer les conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux

Le SCoT et les documents d'urbanisme locaux poursuivent l'objectif d'une insertion harmonieuse des équipements implantés dans les localisations de périphérie dans leur environnement urbain, naturel et paysager. Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, l'extension des enveloppes foncières dédiées au commerce dans les localisations de périphérie devra s'inscrire dans le cadre d'un projet global d'aménagement ou de requalification défini au préalable ou d'une opération d'aménagement commercial d'ensemble à l'échelle de la localisation, intégrant notamment des principes de végétalisation des parkings et de production d'énergies renouvelables, de maintien de coupures vertes, et de cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands.

## Chapitre 2 : Soutenir l'attractivité commerciale des centralités et rapprocher le lieu de résidence des lieux d'achat

### Encadrer l'implantation d'activités de logistique commerciale

Le DOO réglemente l'implantation d'équipements de logistique commerciale sur le SCoT, considérant les besoins du territoire, et au regard de la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

#### Prescription n°107. Interdire l'implantation de la logistique commerciale d'importance sur le SCoT

Le territoire du SCoT dans son entièreté n'est pas considéré comme une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale d'importance. Plus particulièrement, les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôt logistique de plus 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors qu'il est dédié à l'accueil d'une activité de logistique commerciale quelle que soit la localisation du projet sur le périmètre du SCoT.

#### Prescription n°108. Réglementer l'implantation d'équipement logistique commerciale de proximité

Les activités logistiques commerciales de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées au sein des centralités commerciales principales et intermédiaires, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre », ainsi qu'au sein des zones d'activités économiques à la vocation principale non commerciale identifiées dans l'axe 2 / orientation 1 du DOO (ZAE industrielles/artisanales et ZAE mixtes).

Pour autant, elles ne visent pas à :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- Être implantés au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent dans les centralités.

### Recommandation n°53. Privilégier des points de livraison hors domicile

Le SCoT invite les collectivités à communiquer auprès des habitants pour privilégier, autant que possible, les sites d'e-commerce qui livrent sur des points fixes et non en porte-à-porte, les impacts sur la circulation et le bilan environnemental du relais commerçant étant nettement favorables en comparaison à ceux de la livraison à domicile.

### Recommandation n°54. Inciter aux modes de livraison décarbonés pour la logistique de proximité

Les implantations de la logistique de proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

# Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

# Champs d'application du DAACL

## 1. Activités réglementées par le DAACL

Le DAACL réglemente les nouvelles implantations :

- Du commerce de détail ;
- De l'artisanat commercial ;
- De la logistique commerciale ;
- Des points permanents de retrait d'achats courants au détail commandés par internet organisés pour l'accès automobile (drive).

## 2. Identification des localisations préférentielles, objectifs, recommandations et conditions d'implantation

Les secteurs d'implantation périphérique et les centralités commerciales identifiées dans cette partie correspondent aux principales localisations préférentielles identifiées dans le DOO du SCoT. Les secteurs identifiés en tant que localisations préférentielles présentent un ou plusieurs des cinq enjeux suivants, au regard de l'article L141-17 du Code de l'urbanisme :

- Revitalisation des centres-villes ;
- Maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre ;
- Cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ;
- Consommation économe de l'espace ;
- Préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

La localisation précise des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphérique repose sur la stratégie d'aménagement commercial exposée dans le volet commercial du présent DOO, et sur la prise en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme conformément à l'article L. 141-16 et 141-17 du Code de l'urbanisme. Les objectifs associés à l'identification

des localisations préférentielles visent notamment à :

- Maîtriser le développement des pôles périphériques pour permettre le renforcement des centralités urbaines des centres-villes et des principaux centres-bourgs marchands ;
- Optimiser l'occupation de l'espace dans les pôles de périphérie et privilégier la densification à la mise à disposition de foncier non bâti ;
- Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification des pôles plutôt que l'extension des espaces dédiés au commerce et la création de nouveaux pôles ;
- Limiter le développement du commerce sur les lieux de flux.

Les localisations préférentielles pour les commerces d'importance telles que définies dans le DOO présentant des enjeux spécifiques (7 centralités et 11 secteurs d'implantation périphérique) font l'objet d'une fiche comprenant un document graphique portant sur l'identification des localisations préférentielles.

Dans chaque fiche de localisation préférentielle, sont également précisés :

- Le niveau de l'armature marchande et des vocations commerciales ;
- Des orientations générales et objectifs ;
- Des recommandations ;
- Des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques.

## 3. Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces selon la réponse aux fréquences d'achats

Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces visent à permettre à chaque polarité d'exercer pleinement sa fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux. Ces orientations s'inscrivent également dans un objectif de revitalisation des centres-villes en réservant les localisations de périphérie à une offre peu compatible avec une insertion en tissu urbain dense. Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces « d'importance » s'appuient notamment sur la typologie des activités commerciales ou fréquence d'achat à laquelle elles répondent.

## Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Achats réguliers

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
<b>Quotidienne</b>	Boulangerie, boucherie - charcuterie, tabac - presse, fleurs, alimentation, services ...	> 1 200 à 2 500 habitants	Commerce traditionnels sédentaires et non sédentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
<b>Hebdomadaire</b>	Supermarchés/ hypermarchés, alimentaires spécialisés...	> 8 000 hab (+1 000 m <sup>2</sup> )	Moyennes surfaces alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
<b>Occasionnelle « lourde »</b>	Bricolage, jardinage	>10 000 habitants		- Voiture
<b>Occasionnelle « légère »</b>	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 15 000 à 20 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
<b>Exceptionnelle</b>	Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	> 40 000 à 50 000 habitants		- Voiture

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce doivent être compatibles avec ces objectifs.

Pour chaque fréquence d'achat, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du SCoT selon l'armature commerciale du territoire et les caractéristiques de l'offre marchande des secteurs, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins, selon la déclinaison indiquée dans les tableaux pages suivantes ([légende ci-contre](#)).

 <b>Centralités</b>	
 Secteurs d'implantation périphérique (SIP)	<b>* sous condition :</b> <b>&lt; 300 m<sup>2</sup> :</b> Le porteur de projet devra réaliser une étude justifiant l'impossibilité d'une implantation en centralité, prioritaire : immobilier non adapté, problématiques d'accessibilité automobile, ...
 Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations	
 Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations <b>sous conditions* pour les SIP</b>	<b>* sous conditions (cumulatives) :</b> <b>&gt; 300 m<sup>2</sup> :</b> 1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches 2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept/ format, niveau de gamme...)
 Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations	

# Soutenir et diversifier le développement économique | Partie 3

Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20251210-2025-0001-DIE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

## Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces et activités artisanales commerciales

Fonction commerciale future	Polarité	Pôle	Commerces	Commerces > 300m <sup>2</sup> de surface de vente			
			< 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Achats réguliers	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
<b>Métropolitaine</b>	<b>Roppenheim</b>	Centre de marques	Yellow				
<b>Principale</b>	<b>Drusenheim</b>	<b>Centralité</b>					
	<b>Drusenheim</b>	« Caddie » *					
	<b>Gambsheim</b>	ZC nord	Yellow				
	<b>Lauterbourg</b>	<b>Centralité</b>				Red	Red
	<b>Rœschwoog</b>	Uffried	Yellow	Yellow	Red	Green	Red
	<b>Seltz</b>	<b>Centralité</b>				Red	Red
	<b>Seltz</b>	Parc Rhénan	Yellow			Green	Yellow
	<b>Soufflenheim</b>	<b>Centralité</b>				Red	Red
<b>Intermédiaire</b>	<b>Soufflenheim</b>	Zone commerciale	Yellow			Green	
	<b>Herrlisheim</b>	<b>Centralité</b>				Red	Red
	<b>Kilstett</b>	Zone commerciale	Red	Yellow	Yellow	Green	Red
	<b>Rœschwoog</b>	<b>Centralité</b>				Red	Red
	<b>Scheibenhard</b>	Porte de France	Red	Green	Yellow	Green	
	<b>Sessenheim</b>	<b>Centralité</b>				Red	Red

« Caddie » \* : Site de projet en renouvellement urbain - Tous types d'achats autorisés permettant le bon fonctionnement des équipements du site à vocation prévisionnelle principale sports/culture/loisirs

## Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces et activités artisanales commerciales

### Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces selon la réponse aux fréquences d'achat

Fonction commerciale future	Polarité	Pôle	Commerces	Commerces > 300m <sup>2</sup> de surface de vente			
			< 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Achats réguliers	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
Relais	Gambsheim	III					
	Seltz	ZA Nord					
	Sessenheim	Bernhohl					
Proximité	Beinheim			2 500 m <sup>2</sup>			
	Dalhunden			2 500 m <sup>2</sup>			
	Gambsheim			2 500 m <sup>2</sup>			
	Kilstett			2 500 m <sup>2</sup>			
	Mothern			2 500 m <sup>2</sup>			
	Niederlauterbach			2 500 m <sup>2</sup>			
	Niederrœdern			2 500 m <sup>2</sup>			
	Rountzenheim-Auenheim			2 500 m <sup>2</sup>			
	Offendorf			2 500 m <sup>2</sup>			
Autres communes							

**2 500 m<sup>2</sup>** : seuil, en m<sup>2</sup> de surface de vente valant pour les unités commerciales, c'est-à-dire pour chaque commerce individuellement

#### Centralités

Secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations

Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous **conditions\*** pour les SIP

Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations

\* sous conditions (cumulatives) :  
**< 300 m<sup>2</sup>** :

- 1/ Priorité à une implantation en centralité
- 2/ Possibilité d'implantation au sein du SIP si impossibilité en centralité liée à un immobilier non adapté ou à des problématiques d'accessibilité

\* sous conditions (cumulatives) :  
**> 300 m<sup>2</sup>** :

- 1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
- 2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

### 4. Conditions des nouvelles implantations d'entrepôts commerciaux (logistique commerciale)

Pour les équipements logistiques commerciaux, le DAACL 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 du Code de l'urbanisme.

Rappel des éléments du DOO :

#### 1/ Pour les Equipements de logistique commerciale d'importance

Le territoire du SCoT n'est pas considéré comme une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale d'importance.

Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôt logistique de plus 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors qu'il soit dédié à l'accueil d'une activité de logistique commerciale quelle que soit la localisation du projet sur le périmètre du SCoT.

#### 2/ Pour les Equipements de logistique commerciale de proximité

Les centralités commerciales principales et intermédiaires, ainsi que les zones d'activités économiques à la vocation principale non commerciale identifiées dans l'axe 2 / orientation 1 du DOO (ZAE industrielles, artisanales ou mixtes) sont des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'activités logistiques commerciales d'hyper-proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre ».

Pour autant, elles ne visent pas à :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- Être implantés au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévues pour les commerces qui s'implantent dans les centralités.

Le présent DAACL présente les localisations préférentielles pour les équipements de logistique commerciale de proximité sur les centralités commerciales principales (Drusenheim, Lauterbourg, Seltz, Soufflenheim) et intermédiaires (Herrlisheim, Rœschwoog), ainsi que sur les secteurs d'implantation périphérique mixtes (activités/commerce) de Drusenheim 'Caddie', Gambsheim 'III' et Seltz 'Parc Rhénan'.

Les autres localisations préférentielles pour les équipements de logistique commerciale de proximité sont les zones d'activités économiques à vocation principale industrielle/artisanale. Leur périmètre est établi par les intercommunalités, de par leur compétence développement économique, et retranscrit sur les plans de zonage des documents d'urbanisme locaux.

## 4. Fiches présentant les localisations préférentielles

Les fiches ci-après précisent les localisations préférentielles des sept centralités et onze secteurs d'implantation périphérique suivants :

### Fonction commerciale métropolitaine

4.1 Localisation préférentielle périphérique de Roppenheim (Centre de marques)

### Fonction commerciale principale

4.2 Localisation préférentielle de la centralité de Drusenheim

4.3 Localisation préférentielle périphérique de Drusenheim (Caddie)

4.4 Localisation préférentielle périphérique de Gombsheim (ZC Nord)

4.5 Localisation préférentielle de la centralité de Lauterbourg

4.6 Localisation préférentielle périphérique de Rœschwoog (Uffried)

4.7 Localisation préférentielle de la centralité de Seltz

4.8 Localisation préférentielle périphérique de Seltz (Parc Rhénan)

4.9 Localisation préférentielle de la centralité de Soufflenheim

4.10 Localisation préférentielle périphérique de Soufflenheim (zone commerciale)

### Fonction commerciale intermédiaire

4.11 Localisation préférentielle de la centralité de Herrlisheim

4.12 Localisation préférentielle périphérique de Kilstett (zone commerciale)

4.13 Localisation préférentielle de la centralité de Rœschwoog

4.14 Localisation préférentielle périphérique de Scheibenhard (Porte de France)

4.15 Localisation préférentielle de la centralité de Sessenheim

### Fonction commerciale relais

4.16 Localisation préférentielle périphérique de Gombsheim (III)

4.17 Localisation préférentielle périphérique de Seltz (ZA Nord)

4.18 Localisation préférentielle périphérique de Sessenheim (Bernhohl)

### 4.1 Localisation préférentielle périphérique de Roppenheim (Centre de marques - Portes de France)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP métropolitain

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers, occasionnels légers, occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée sous conditions au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Conforter le rôle métropolitain de l'offre commerciale du SIP.
- Permettre l'aménagement d'espaces de stationnement supplémentaires et d'infrastructures d'hébergement pour améliorer la capacité d'accueil.
- Conserver la qualité architecturale et d'insertion paysagère du secteur.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Maintenir les mutualisations d'équipements (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.
- 

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
  - L'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
  - L'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
  - L'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

### 4.2 Localisation préférentielle de la centralité de Drusenheim



Niveau dans l'armature commerciale : centralité principale

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée à tous types d'achats et pour tous types de formats.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial) ;
- Renforcer les liens de complémentarité avec le site adjacent de Caddie (SIP).

#### Recommandations

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (enrayer la vacance). Sur les linéaires les plus touchés par la vacance commerciale, il est recommandé d'encourager la mutation de certains locaux commerciaux.
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLUi (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.3 Localisation préférentielle périphérique de Drusenheim (Caddie)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP principal

Vocation :

- Localisation préférentielle destinée à tous types d'achats et pour tous types de formats permettant le bon fonctionnement des équipements du site.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La friche économique bâtie et ses terrains adjacents, de propriété communale, visent à accueillir des activités économiques et commerciales en complémentarité avec les entreprises, et les besoins de leurs salariés, situées à proximité sur la ZAC Axioparc et répondant également aux besoins de la population : tiers-lieux, café/restauration/hôtellerie, culture/loisirs, activités culturelles, équipement public, ... et commerces et activités artisanales commerciales nécessaires au bon fonctionnement des équipements du site.

Tout développement sera intégré dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique, afin notamment d'optimiser l'occupation des lieux mais aussi de permettre une sécurisation de l'accessibilité tous modes.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère du site (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental du secteur.
- Conserver, dans la mesure du possible, des éléments de mémoire du lieu.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

- Les nouvelles implantations s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs qualitatifs définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
  - L'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
  - L'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
  - L'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

### 4.4 Localisation préférentielle périphérique de Gambsheim (ZC Nord)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP principal

Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers, occasionnels légers, occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée sous conditions au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Conforter le rôle du SIP et développer une offre commerciale complémentaire.
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs de sécurisation de l'accessibilité routière et modes actifs.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les zones urbaines adjacentes.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones agricoles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
  - l'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
  - l'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation, chauffage)
  - l'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

## Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

### 4.5 Localisation préférentielle de centralité de Lauterbourg



**Niveau dans l'armature commerciale :** centralité principale

**Vocation :**

- Localisation préférentielle destinée au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville et notamment la zone commerciale de Scheibenhard (objectif de complémentarité d'offre).
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

#### Recommandations

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.6 Localisation préférentielle périphérique de Rœschwoog (Uffried)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP principal

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée sous conditions aux achats réguliers, de moins et de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats occasionnels lourds de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels légers et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Conforter le rôle du SIP et développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville, éviter la délocalisation des activités du centre-ville sur ce SIP.
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs de sécurisation de l'accessibilité routière et modes actifs.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles ou agricoles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

### **Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux**

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
  - L'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
  - L'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
  - L'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

### 4.7 Localisation préférentielle de la centralité de Seltz



Niveau dans l'armature commerciale : centralité principale

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville.
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

#### Recommandations

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.8 Localisation préférentielle périphérique de Seltz (Parc Rhénan)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP principal

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers, occasionnels légers et occasionnels lourds de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée sous conditions au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et pour les achats exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

- Conforter le rôle du SIP et développer une offre commerciale complémentaire.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble.
- Organiser la vocation mixte du secteur en délimitant les espaces à vocation commerciale et les espaces dont la vocation commerciale n'est pas souhaitable (foncier dédié aux activités économiques hors commerce, aux équipements, ...).
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

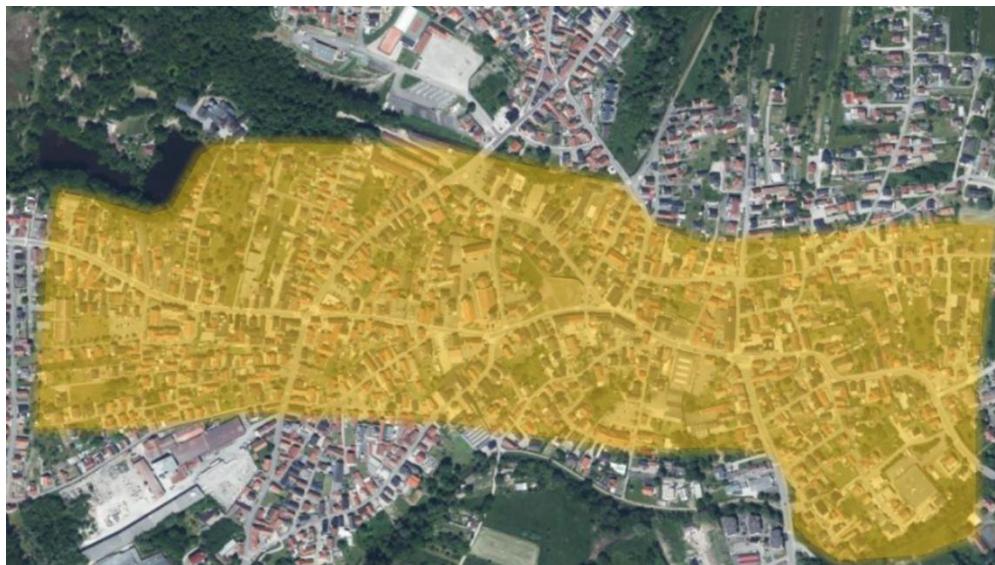
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les zones urbaines adjacentes.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

### **Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux**

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
  - L'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
  - L'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
  - L'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

## Complément au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

### 4.9 Localisation préférentielle de la centralité de Soufflenheim



Niveau dans l'armature commerciale : centralité principale

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville.
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

#### Recommandations

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLUi (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.10 Localisation préférentielle périphérique de Soufflenheim (zone commerciale)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP principal

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers, occasionnels légers, occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée sous conditions au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Conforter le rôle du SIP et développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville, éviter la délocalisation des activités du centre-ville sur ce SIP.
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs de sécurisation de l'accessibilité routière et modes actifs.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les zones urbaines adjacentes.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

### **Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux**

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
  - L'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
  - L'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
  - L'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

### 4.11 Localisation préférentielle de la centralité de Herrlisheim



Niveau dans l'armature commerciale : centralité intermédiaire

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Permettre le développement voire la relocalisation de la grande surface existante en centralité : possibilités dégagées sur les parties nord ou sud de la centralité, à confirmer en phase pré-opérationnelle, pour un développement estimé à moins d'un hectare de besoin foncier ;
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

#### Recommandations

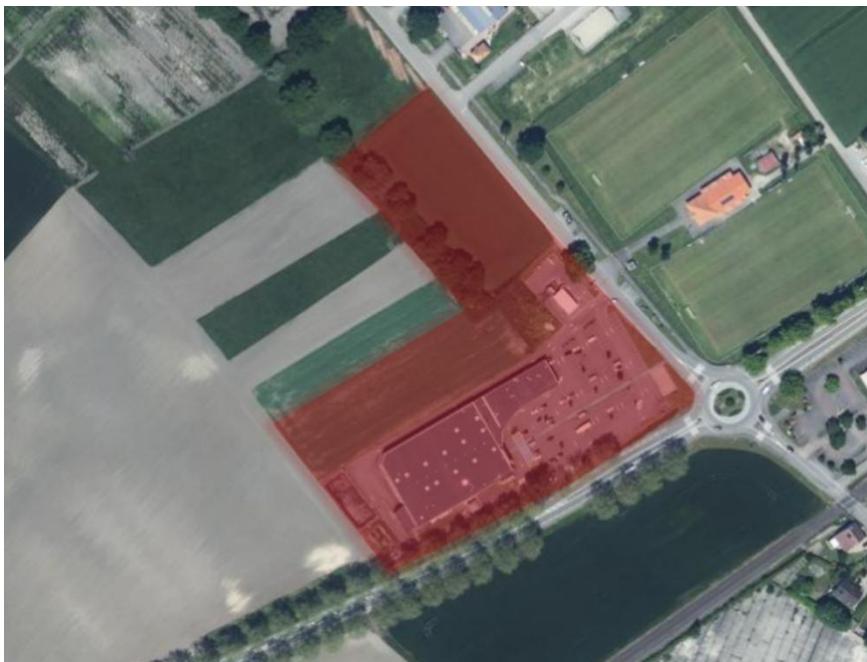
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLUi (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.12 Localisation préférentielle périphérique de Kilstett (zone commerciale)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP intermédiaire

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée sous conditions aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats occasionnels lourds de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour le commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et pour les achats exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Permettre le développement de l'offre commerciale présente ainsi qu'une offre complémentaire.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique et en lien avec la zone d'activités adjacente.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec la zone d'activités et les espaces agricoles adjacents.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble et respectent les objectifs qualitatifs définis dans le DOO.

### 4.13 Localisation préférentielle de la centralité de Rœschwoog



Niveau dans l'armature commerciale : centralité intermédiaire

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de

proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville.
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

#### Recommandations

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLUi (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.14 Localisation préférentielle périphérique de Scheibenhard (Porte de France)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP intermédiaire

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers, occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée sous conditions aux achats occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour le commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente sur la centralité voisine de Lauterbourg, éviter la délocalisation des activités du centre-ville sur ce SIP.
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs de sécurisation de l'accessibilité routière et modes actifs.
- Permettre la réhabilitation des entreprises de stationnement de part et d'autre de l'autoroute en développant des activités commerciales ou de services liés à l'A35.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec la zone urbaine et les espaces naturels adjacents.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble et respectent les objectifs qualitatifs définis dans le DOO.

### 4.15 Localisation préférentielle de la centralité de Sessenheim



**Niveau dans l'armature commerciale :** centralité intermédiaire

**Vocation :**

- Localisation préférentielle destinée au commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans la centralité, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, intervention sur l'immobilier commercial, ....
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre de centralité ;
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville.
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

#### **Recommandations**

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLUi (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques, ...).

#### **Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux**

Concernant les espaces de logistique commerciale de proximité, leur implantation ne devra pas :

- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- S'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 4.16 Localisation préférentielle périphérique de Gambsheim (III - Portes de France)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP relais

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour le commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Orientations générales et objectifs

- Aménager une nouvelle zone d'activités mixte (tertiaire, services, commerces, loisirs, ...) située au niveau d'un passage transfrontalier.
- Travailler sur une intégration paysagère exemplaire, intégrant une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP (cohérence architecturale, sécurisation des accès, végétalisation, ...).
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé.

#### Recommandations

- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les espaces agricoles et naturels adjacents.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Les nouvelles implantations s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble et respectent les objectifs qualitatifs définis dans le DOO.

### 4.17 Localisation préférentielle périphérique de Seltz (ZA Nord)



Niveau dans l'armature commerciale : SIP relais

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour le commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Permettre le développement de l'offre commerciale présente ainsi qu'une offre complémentaire.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique et en lien avec la zone d'activités adjacente.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec la zone d'activités et les espaces naturels adjacents.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble et respectent les objectifs qualitatifs définis dans le DOO.

### 4.18 Localisation préférentielle périphérique de Sessenheim (Bernhohl)



#### Rappel du DOO

Niveau dans l'armature commerciale : SIP relais

#### Vocation :

- Localisation préférentielle destinée aux achats réguliers et occasionnels légers de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour le commerce de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Localisation non préférentielle pour les équipements de logistique commerciale.

#### Orientations générales et objectifs

- Permettre le développement de l'offre commerciale présente ainsi qu'une offre complémentaire.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique et en lien avec la zone d'activités et les espaces résidentiels adjacents.
- L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

#### Recommandations

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

#### Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble et respectent les objectifs qualitatifs définis dans le DOO.

## Chapitre 3 : Développer le tourisme autour de la découverte des richesses naturelles et culturelles

### Développer l'itinérance douce le long du Rhin

#### Développer l'itinérance douce le long du Rhin

Le SCoT s'attache à promouvoir la desserte locale et la découverte du territoire basé sur l'itinérance douce en lien avec le fleuve, en favorisant et permettant le développement du réseau cyclable et de randonnées pédestres, mais aussi les ports de plaisance de Beinheim et d'Offendorf notamment, à l'attention des habitants et des touristes en itinérance.

#### Prescription n°109. Préserver, valoriser et développer les voies douces et les mobilités actives

Les voies douces doivent être préservées dans les documents d'urbanisme locaux (tracés, aires d'accueil et accès existants), en compatibilité avec le ou les schémas directeurs cyclables.

Le développement de nouvelles voies douces est favorisé. Les collectivités, dans le cadre de leurs projets de voies douces, doivent réserver dans leurs documents d'urbanisme locaux le foncier nécessaire à leur réalisation (emprise, accès, aménagements).

Leur vocation d'itinérance douce non motorisée doit être préservée (hors zones partagées).

#### Prescription n°110. Mailler et irriguer le territoire par les voies douces

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des liaisons entre les voies douces et les centres-villes, centres-bourgs ou centres-villages, ainsi que le renforcement des itinérances douces avec l'aménagement de boucles locales de randonnées à pied, à vélo ou équestre. L'interconnexion des voies douces pour favoriser les parcours multimodaux touristiques est encouragée, notamment en vue d'offrir des boucles d'itinérance (fluviale, pédestre, cyclo, ferroviaire, ...), mais aussi pour les déplacements du quotidien pour les habitants (multifonctionnalité touristique et résidentielle). Une signalétique homogène sur le territoire est à rechercher.

#### Prescription n°111. Accompagner l'aménagement touristique des rives et des passages sur le Rhin

Les documents d'urbanisme locaux permettent le confortement et l'aménagement qualitatif des rives du fleuve et de ses environs, ainsi que des passages (routiers, fluviaux) à destination des habitants et des touristes.

#### Prescription n°112. Permettre le développement des ports de plaisance de Beinheim et d'Offendorf

En lien avec la prescription n°57 du chapitre 3 de la Partie 2, intégrer une réflexion, notamment foncière, autour du développement des ports de plaisance visant à renforcer leur rayonnement économique et touristique : prévoir, lorsque cela s'avère nécessaire, le développement de nouveaux équipements, favoriser les déambulations au bord des ports (promenades paysagères, ...), ...

#### Recommandation n°55. Développer les labellisations et les services pour soutenir l'itinérance

Les collectivités, partenaires et professionnels garantissent un accueil et des services de qualité le long des itinéraires pour les cyclistes en itinérance, notamment appuyés par des labels comme « Accueil Vélo », en offrant des équipements et services associés (apprentissage et réparation, location, consignes sécurisées, bornes de recharge, ...).

#### Recommandation n°56. Concilier itinérance douce et protection des productions agricoles

Des aménagements seront prévus permettant de concilier pratiques touristiques et protections des productions agricoles (haies, etc.) et une signalétique pédagogique sur les pratiques agricoles à respecter (cueillette interdite, etc.).

#### Recommandation n°57. Organiser un maillage cohérent d'aires d'accueil de camping-cars

A des fins économiques, paysagères et environnementales, et afin de maîtriser les flux et les stationnements, les collectivités organisent un maillage cohérent d'espaces dédiés à l'accueil des camping-cars sur leur territoire, de bonne intégration paysagère et à proximité des centralités.

### Valoriser les patrimoines

Le SCoT vise à poursuivre la préservation et la mise en valeur du patrimoine rural, bâti, industriel, culturel et naturel, afin de renforcer l'attractivité touristique, et résidentielle, du territoire.

#### Prescription n°113. Promouvoir un tourisme durable pour tous

Tout projet touristique (aménagements, équipements, organisation de l'offre et promotion touristiques, évènementiel, etc.) doit être conçu et réalisé en faveur des touristes mais aussi des habitants, et répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer l'offre touristique en vue du développement économique du territoire ;
- Pour la population résidente et pour attirer de nouveaux habitants, améliorer le cadre et la qualité de vie, l'offre de loisirs, la mobilité douce reliée aux centralités, l'emploi local non délocalisable, etc.
- Permettre l'usage au quotidien des mobilités douces par des continuités fonctionnelles depuis les grandes voies douces : pistes cyclables et/ou routes partagées, reliant les voies douces aux centres-villes, centres-bourgs, centres-villages, quartiers résidentiels et commerces ;
- Avoir un impact le plus limité possible sur l'environnement et le paysage.

#### Prescription n°114. Identifier et protéger les éléments de patrimoine et les paysages à préserver

En lien avec la prescription n°13 du chapitre 2 de la Partie transversale, les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et permettent la mise en valeur des éléments de patrimoine présentant un intérêt avéré (classés, inscrits ou non) et contribuant à l'identité des territoires du Grand Est : patrimoine naturel, paysages emblématiques, patrimoine historique, culturel, bâti, architectural, vernaculaire, maison alsacienne (construite avant 1949), architecture contemporaine remarquable (label ACR),...

Ils repèrent et protègent également les paysages à préserver. Il s'agit notamment de limiter l'implantation d'éléments impactant les lieux de visite ou les sites les plus sensibles, créant une rupture d'échelle dans le paysage et/ou perturbant gravement le paysage et/ou générant une standardisation, une banalisation d'un paysage à préserver.

Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20251210-2025-0501-DIE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

#### Recommandation n°58. Valoriser le patrimoine naturel, culturel, industriel et architectural

En cohérence avec la trame verte et bleue actuelle et projetée, le SCoT encourage la mise en valeur du patrimoine rural et forestier : chemins, sentiers balisés, développement d'activités physiques, .... ainsi que le développement d'une offre de balades découverte comprenant une dimension pédagogique et de sensibilisation à la protection de la nature.

Les collectivités portent une attention particulière de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine industriel emblématique du territoire, en particulier de la poterie sur la commune de Soufflenheim.

#### Recommandation n°59. Recenser le patrimoine bâti à restaurer

Les collectivités recensent le patrimoine bâti remarquable à restaurer en priorité, et identifient les moyens de financement mobilisables.

### Diversifier l'offre d'hébergements

Le manque de structures d'hébergements touristiques, en particulier en lien avec les infrastructures d'itinérance (voies douces et randonnée) mais aussi pour permettre et développer l'accueil du tourisme d'affaires sur le territoire, nécessite de favoriser leur création en intégrant les enjeux qualitatifs. Pour répondre aux besoins des clientèles touristiques, il pourra s'agir de gîtes d'étape ou de groupes, d'habitats légers de loisirs, d'hôtels, etc.

#### Prescription n°115. Développer l'hébergement touristique de qualité en lien avec les infrastructures d'itinérance

La création d'hébergements touristiques en lien avec les infrastructures d'itinérance se fera préférentiellement au sein des centralités. Ces hébergements devront être en cohérence avec la stratégie touristique des intercommunalités. Les créations doivent tenir compte de l'intégration paysagère et environnementale, de la performance énergétique, de la compacité des formes urbaines, des capacités de la ressource en eau et du traitement des eaux usées et des capacités des réseaux en général (eau, électricité, etc.) au même titre que les objectifs fixés pour l'habitat permanent. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, y compris en matière de stationnement.

#### Recommandation n°61. Favoriser la mise sur le marché de nouvelles offres d'hébergements

De manière complémentaire avec l'offre existante, les collectivités et leurs partenaires encouragent et accompagnent la création de nouvelles structures d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes, mais également hébergements insolites, ...) en sensibilisant les potentiels hébergeurs sur les financements disponibles et l'environnement numérique à mettre en place (modes de réservation à distance via des plateformes de location en ligne, ...).

Les documents d'urbanisme locaux des communes accompagnent également les différentes formes d'hébergement de plein air (campings) pour permettre leur évolution.

#### Recommandation n°60. Accompagner la montée en gamme de l'hôtellerie

En lien avec le potentiel de tourisme à développer, il s'agit de permettre l'accueil d'une offre hôtelière complémentaire et favoriser sa montée en gamme sur les différents volets : modernisation/rénovation, labellisation, accueil, marketing et communication, etc.

## Chapitre 4 : Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux

### Valoriser l'économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité

#### Valoriser l'économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité

Espaces agricoles et forestiers représentent des espaces stratégiques pour une économie à haute valeur ajouté pour le territoire (AOC, filière courte, etc). Il est donc essentiel de conserver la fonctionnalité des espaces et d'en garantir l'accès pour leur bonne exploitation. Le rôle de l'espace agricole et forestier dans la structuration et la valorisation des paysages de la Bande Rhénane Nord est aussi reconnu. Support d'activités récréatives et touristiques « vitrines », le développement des activités agricoles et forestières doit pouvoir se faire en cohérence avec la qualité environnementale et paysagère de ces espaces.

L'objectif de mise en œuvre du SCoT est de limiter l'extension des espaces artificialisés sur un maximum de 222 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce chiffre n'est pas un objectif à atteindre mais un repère pour le suivi de la consommation d'espace dans les 20 années de mise en œuvre du SCoT.

#### Prescription n°116. Eviter la fragmentation des espaces et des exploitations agricoles et forestières par les constructions, l'aménagement ou l'artificialisation

Les documents d'urbanisme locaux privilégient les nouvelles constructions agricoles à proximité des sièges d'exploitation agricole. Ils veillent toutefois à préserver des capacités de développement sur des sites nouveaux lorsque cela s'avère nécessaire à l'exploitation (serres, hangars, unités de transformation, équipements mutualisés, ...) en dehors des secteurs de préservation écologiques, de préservation de la ressource en eau (périmètres de protection rapprochés des captages) ou des périmètres de risques.

Les documents d'urbanisme locaux conservent et permettent les voies d'accès aux parcelles agricoles et aux massifs forestiers existantes ou programmées. En cas d'urbanisation nouvelle, les aménagements prévus calibrent les voiries pour permettre le passage et les manœuvres des véhicules d'exploitations agricoles et forestiers.

Pour préserver les possibilités d'extension des exploitations existantes et éviter d'exposer des tiers aux nuisances, les documents locaux d'urbanisme délimitent, dans la mesure du possible, des zones tampon entre les bâtiments d'exploitation agricole et les zones

constructibles par les tiers, en sus des obligations de recul légales et réglementaires.

Les documents d'urbanisme locaux maintiennent un angle d'ouverture suffisant (de l'ordre de 120°) pour permettre un lien direct entre bâtiment d'exploitation et les parcelles exploitées et éviter l'enserrement des exploitations par l'urbanisation.

#### Prescription n°117. Privilégier le caractère non constructible des espaces agricoles et forestiers

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre autant que de besoin des outils de protection agricole et forestière et de maîtrise du foncier sur les secteurs soumis à des pressions particulières via la mise en place de zones agricoles paysagères ou préservées.

Les documents d'urbanisme locaux reconnaissent la vocation prioritairement et majoritairement agricole des espaces agricoles et forestiers. En ce sens, la constructibilité de ces espaces devra être limitée au maximum aux usages en lien direct avec l'activité présente.

## Chapitre 4 : Permettre une économie circulaire en favorisant les circuits courts et la consommation de produits locaux

### Dynamiser et diversifier l'activité agricole

#### Dynamiser et diversifier l'activité agricole

##### Prescription n°118. Encadrer le développement d'activités complémentaires et accessoires de l'activité agricole

Les documents d'urbanisme locaux encadrent le développement d'activités complémentaires de l'activité agricole (gîtes, local de vente, bâtis nécessitant une présence permanente), préférentiellement localisé dans les volumes bâtis préexistants.

En cas d'impossibilité, elles se font dans le respect des règles applicables, de manière à promouvoir une certaine compacité du site et une unité architecturale globale, en harmonie avec l'existant et l'environnement., sans impact sur les espaces productifs ou sur les enjeux environnementaux.

Les travaux et aménagements ne devront pas contrevenir à la qualité des espaces à enjeux environnementaux et paysagers ou caractérisés par la présence de patrimoine bâti remarquable.

##### Recommandation n°62. Soutenir l'identité rurale du territoire

Trois objectifs paraissent indissociables pour donner toute sa mesure au développement rural du territoire :

- Prendre des initiatives publiques qui favorisent le développement des ventes en circuits courts,
- Préserver sur le temps long la Surface Agricole Utile et apporter ainsi aux chefs d'entreprises la visibilité dont ils ont besoin. Lorsque des réaménagements fonciers sont indispensables, veiller à proposer des solutions de compensation adaptées,
- Poursuivre la structuration des chemins de randonnées et la mise en valeur du patrimoine rural qui répondent à une demande touristique stable et en lien avec les valeurs d'authenticité que souhaite maintenir le territoire. Elle participe également à l'attractivité résidentielle retrouvée des communes rurales.

##### Recommandation n°63. Soutenir les projets d'agriculture résiliente

Des filières d'énergies renouvelables sont mises en place en lien avec la profession agricole (panneaux photovoltaïques sur hangar agricole et étable, filières énergétiques liées à la biomasse, méthaniseur...). La méthanisation peut être une piste de valorisation des effluents d'élevage et de diversification économique permettant de soutenir la filière de l'élevage et indirectement le maintien d'espaces en herbe et cultures fourragères.

Les mesures agro-environnementales doivent être prises en compte dans les choix d'urbanisation.

# Atlas cartographique

## Atlas cartographique

**Cartographie 1 : Armature territoriale**

**Cartographie 2 : Zones d'activités économiques**

**Cartographie 3 : Armature commerciale**

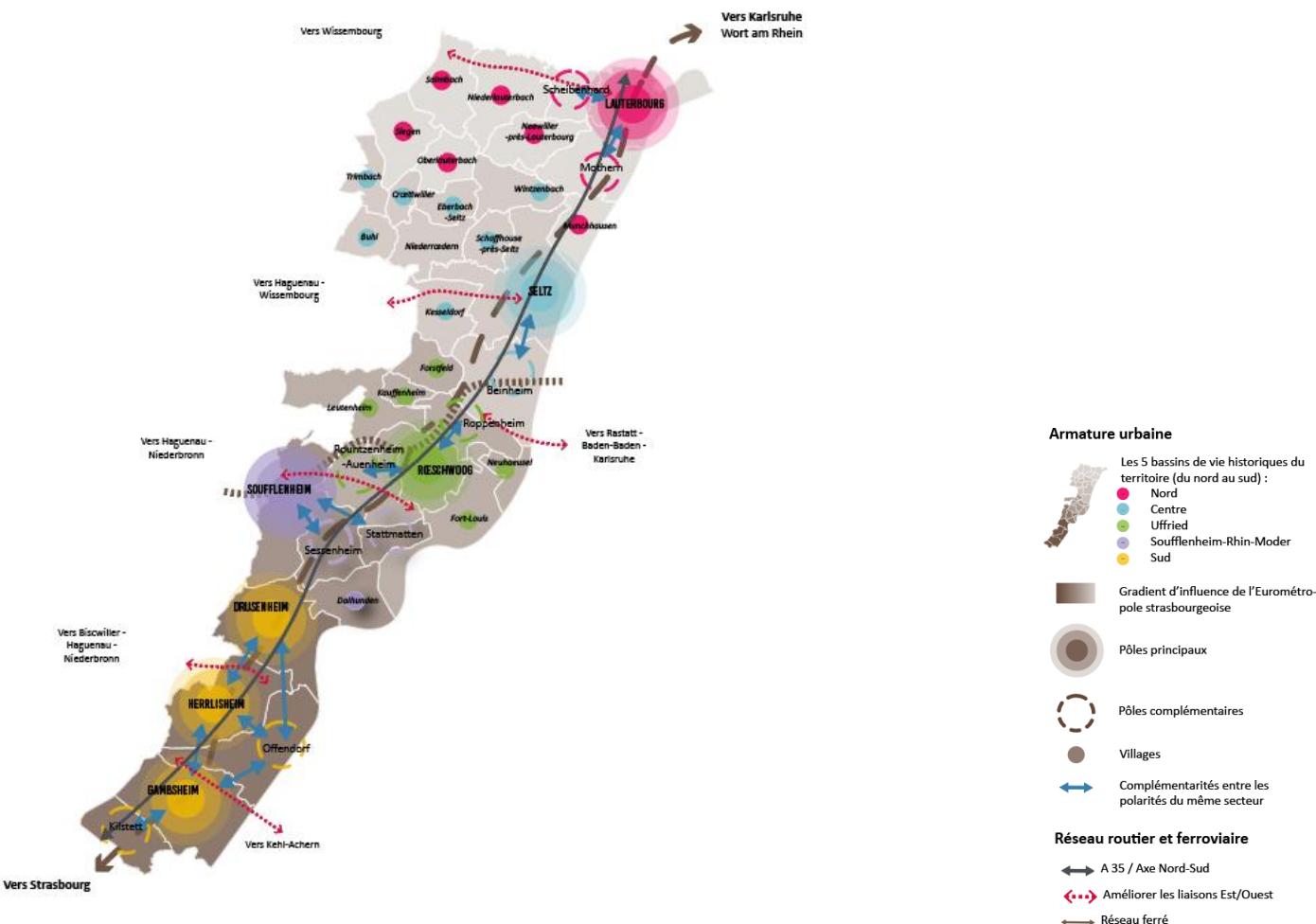
**Cartographie 4 : Armature paysagère**

**Cartographie 5 : Armature écologique**

**Cartographie 6 : Organisation des mobilités**

**Cartographie 7 : Armature des mobilités douces et décarbonées**

## Cartographie 1 : Armature territoriale



### Armature urbaine

- Les 5 bassins de vie historiques du territoire (du nord au sud) :
  - Nord
  - Centre
  - Uffried
  - Soufflenheim-Rhin-Moder
  - Sud

Gradient d'influence de l'Eurométropole strasbourgeoise



Pôles complémentaires



Villages

Complémentarités entre les polarités du même secteur

### Réseau routier et ferroviaire

↔ A 35 / Axe Nord-Sud

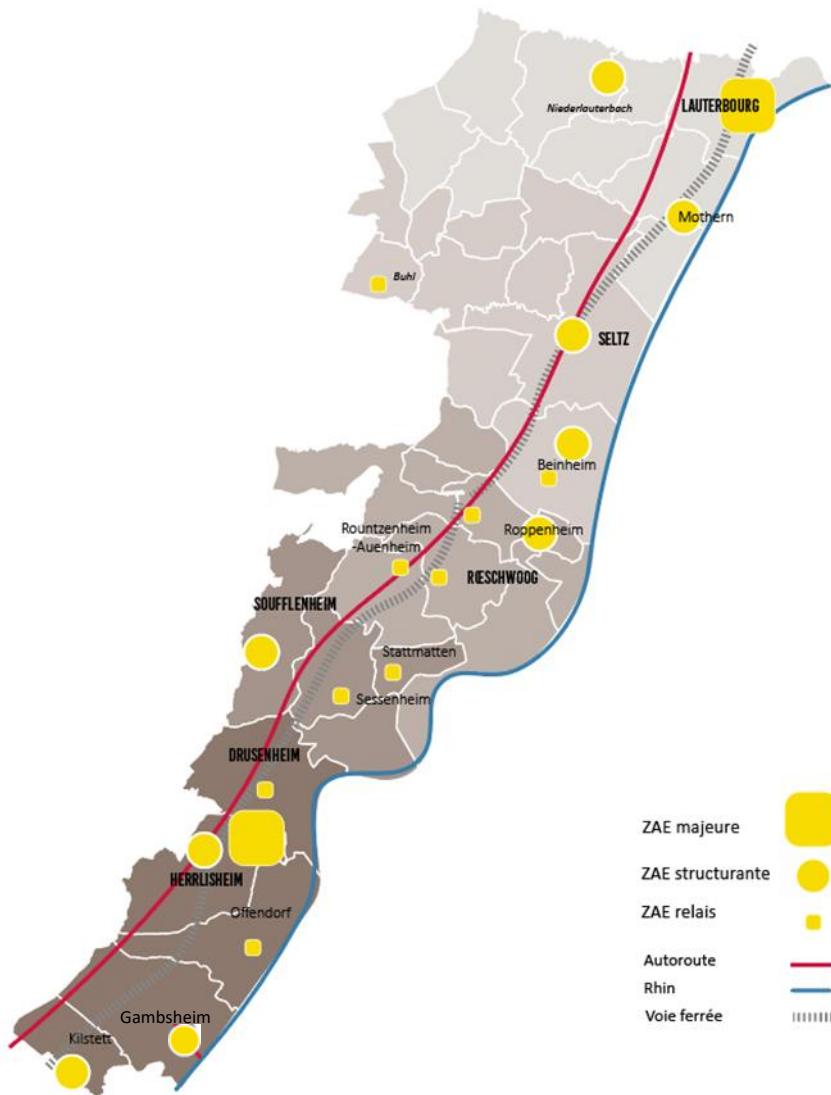
↔ Améliorer les liaisons Est/Ouest

↔ Réseau ferré

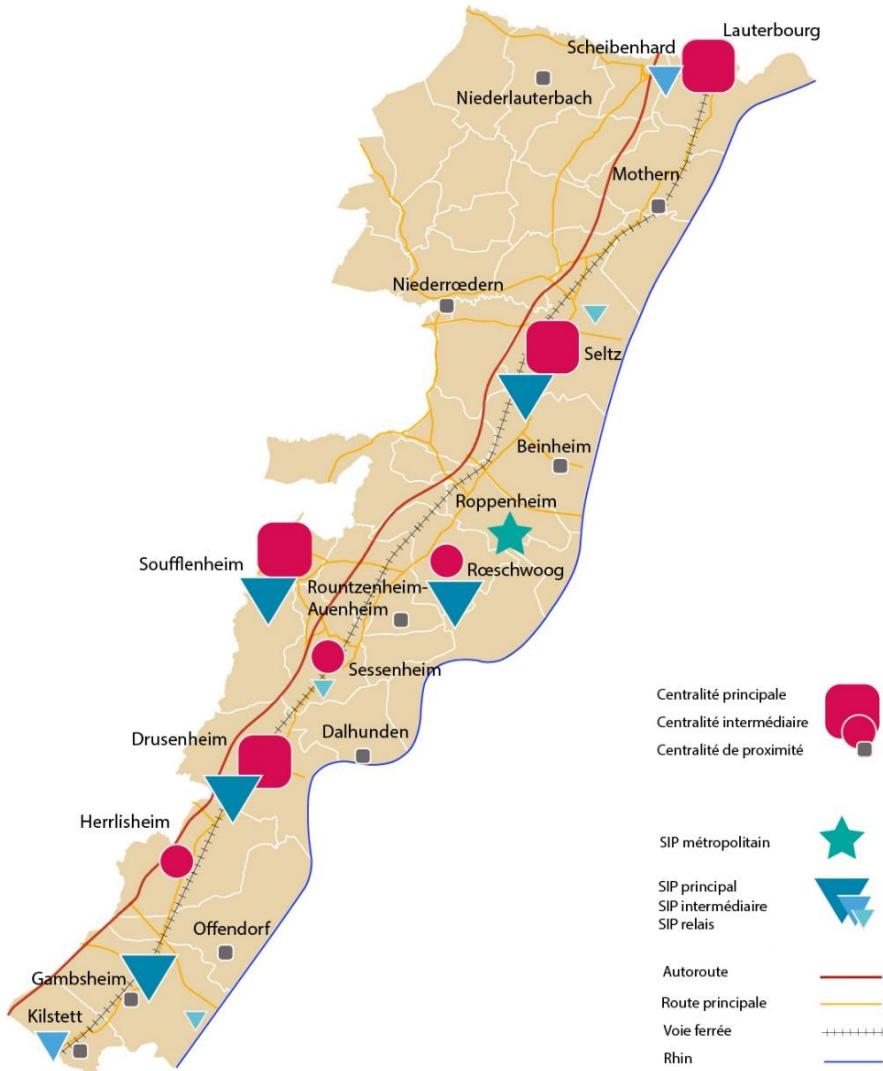
Accusé de réception en préfecture  
067-200082102-20251210-2025-060-1-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2025  
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Cartographie 2 : Zones d'activités économiques (hors secteurs d'implantation périphérique)

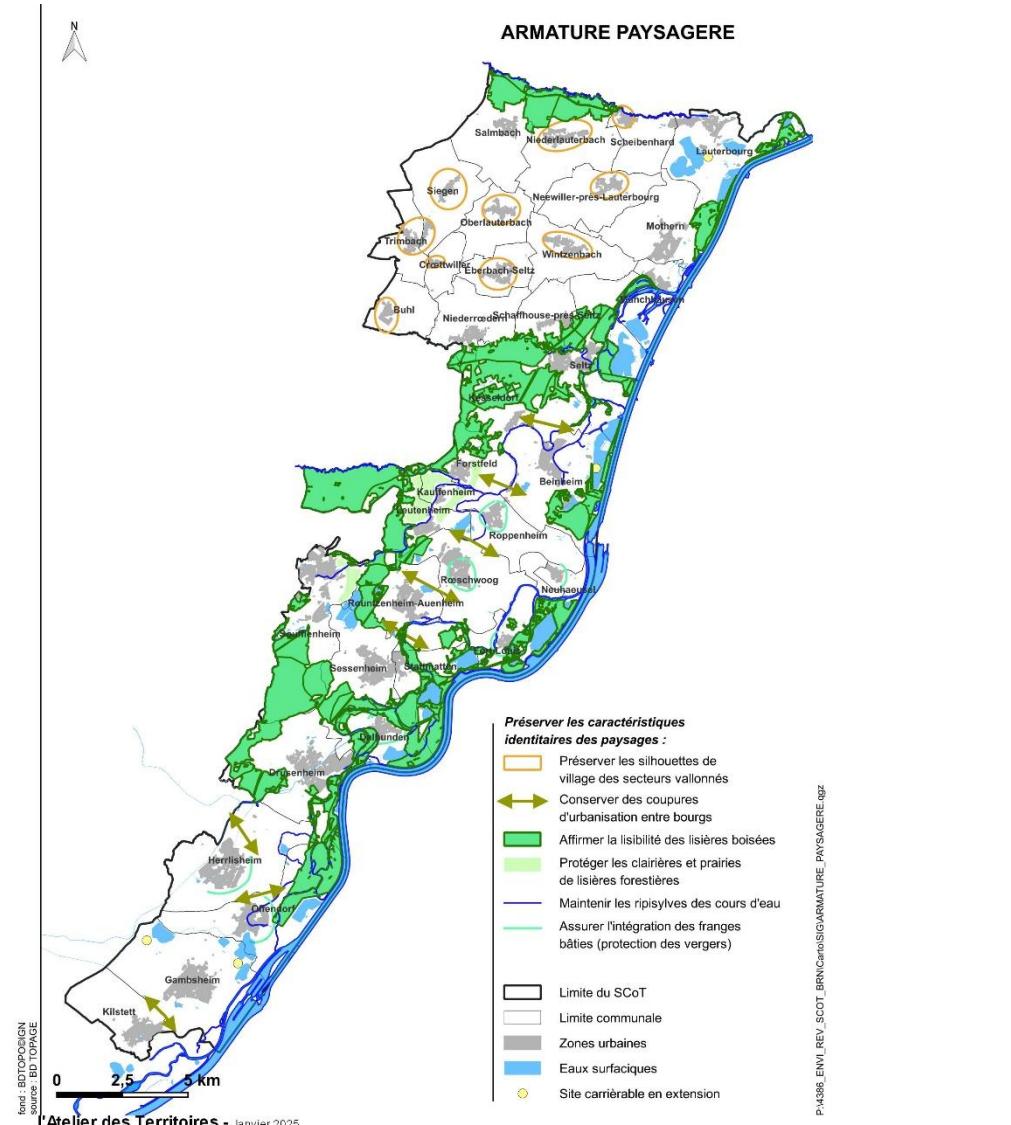
Cartographie 2 : Zones d'activités économiques (hors secteurs d'implantation périphérique)



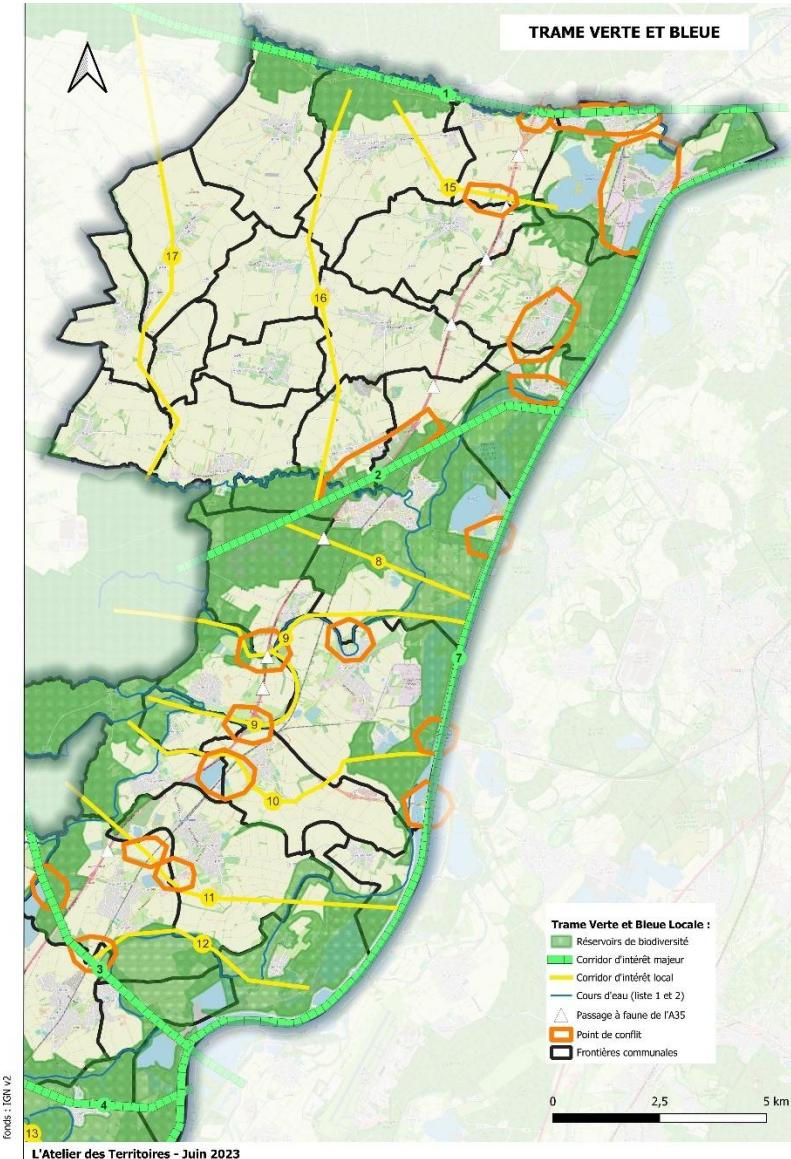
## Cartographie 3 : Armature commerciale



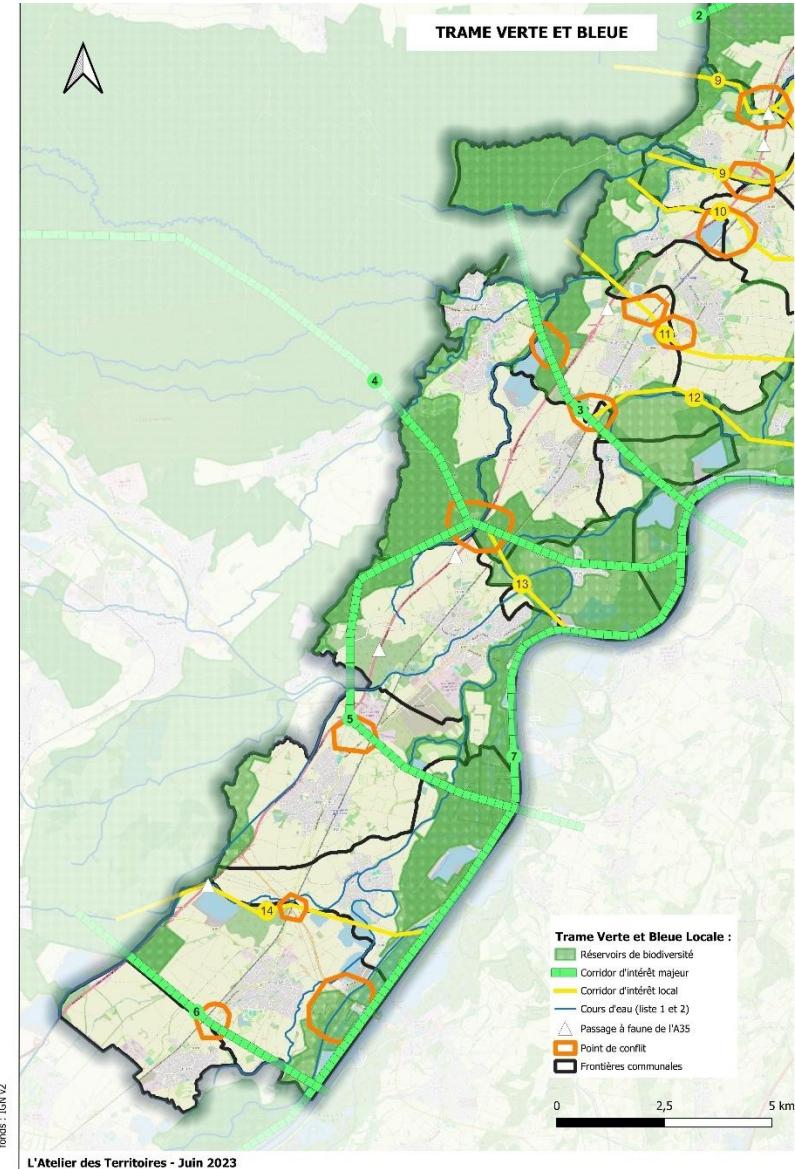
## Cartographie 4 : Armature paysagère



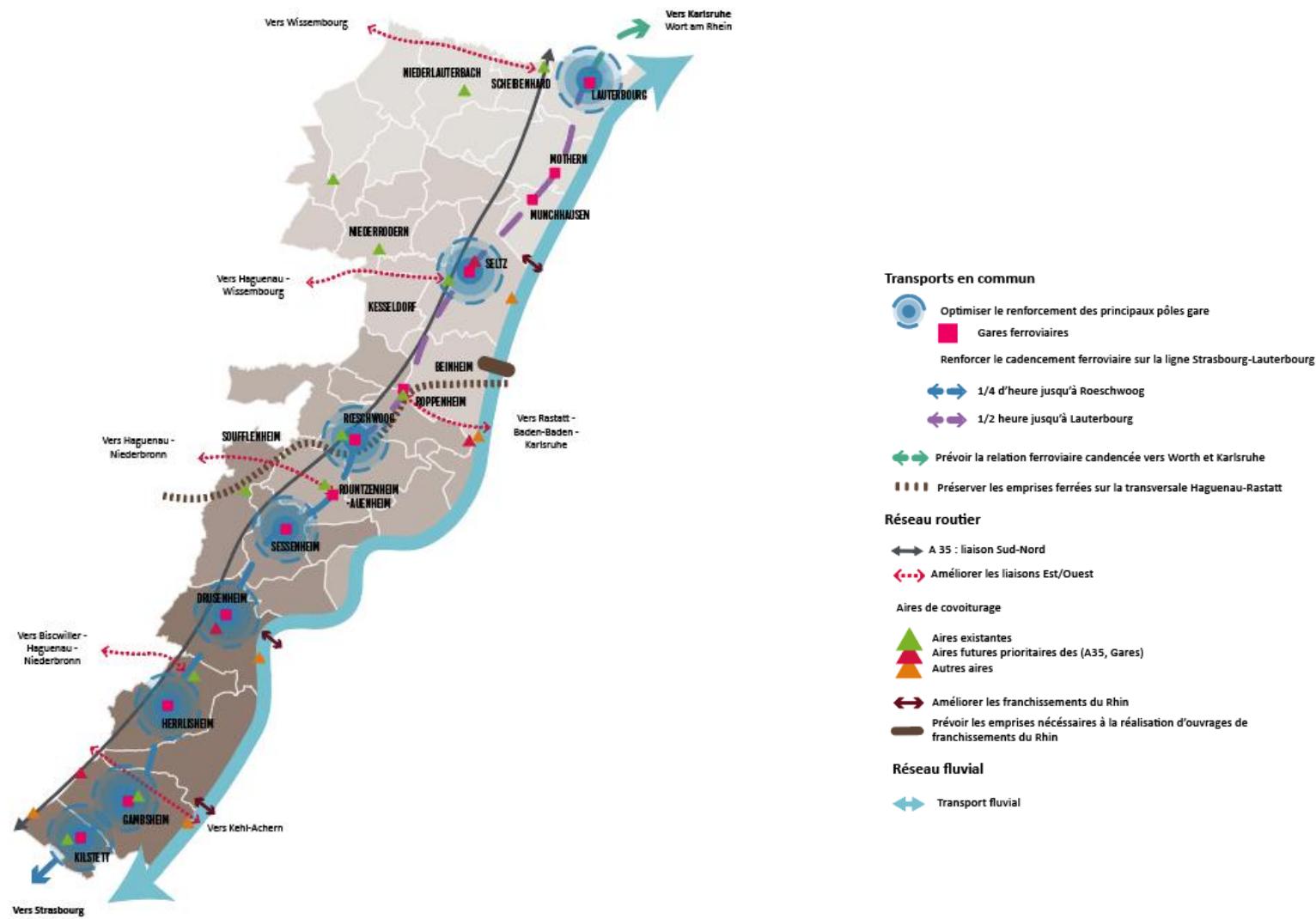
Cartographie 5 : Armature écologique (trame verte et bleue)



## Cartographie 5 : Armature écologique (trame verte et bleue)



## Cartographie 6 : Organisation des mobilités



## Cartographie 7 : Armature des mobilités douces et décarbonées



### Développer les pratiques et les services de mobilités alternatives et décarbonées

- Améliorer la pratique cyclable et piétonne de courte distance pour les déplacements internes aux communes pôle et vers les principaux pôles gare
- Gares ferroviaires
- ↔ Développer les liaisons entre les communes proches, vers les axes structurants de mobilités douces et un rabattement sécurisé vers les principaux pôles gare
- ↔ Développer les liaisons cyclables Est Ouest avec les territoires voisins (Schéma Départemental)
- Activer les possibilités qu'offrent les voies VNF pour la création d'un axe cyclable continu du nord au sud le long du Rhin
- ↔ Assurer la continuité de l'axe nord-sud du territoire matérialisé par l'Eurovélo 15

## A

### Activités présentielle

Les activités présentielle sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes (services publics ou privés, bureaux, associations, commerces, etc.).

L'économie présentielle a pour caractéristique de ne pas être soumise à une forte concurrence extérieure. Répondant aux besoins locaux des populations (habitants et touristes), elle n'est donc pas sujette à délocalisation.

### Activités productives

Les activités productives sont celles qui produisent des biens majoritairement consommés en dehors du territoire ainsi que des services dédiés à ces entreprises de production.

### 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 ». 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.

## C

### Centralité

Par centralité commerciale, il est entendu tout « secteur central » (centre-ville, centre-bourg, centre-hameau, ...) d'une commune, organisé par un faisceau de plusieurs caractéristiques : densité du bâti, présence d'équipements publics et médicaux, existence d'espaces de

socialisation publics (lieu de culte, place, espace public...), mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et intergénérationnelle, ... ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'apprécient dans une logique de déplacement plurimodale.

### Commerce de proximité

Les commerces de proximité au sens du présent SCoT correspondent aux équipements commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### Commerce d'importance

Les commerces d'importance au sens du présent SCoT (communément dénommés « grandes et moyennes surfaces » ou GMS), correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit d'unités commerciales et d'ensembles commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants.

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques. Ces commerces d'importance s'implantent dans les localisations préférentielles définies.

### Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

### Consommation d'ENAF

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

La densification est à entendre au sens large. Elle consiste à orienter le développement du territoires à l'intérieur de leurs enveloppes urbaines. La densification permet le renouvellement des territoires sur eux-mêmes, propose les avantages de la ville compacte avec la concentration des usages et des pratiques, favorise l'accessibilité et la mobilité tout en préservant l'environnement et les ressources naturelles. L'objectif final étant de densifier les espaces déjà urbanisés et de limiter l'ouverture à l'urbanisation. Le principe est donc de faire la ville sur la ville afin de limiter au maximum l'étalement des territoires et la consommation des espaces naturels et agricoles.

La densité peut être considéré dans un rapport entre un élément quantifiable (habitants, emplois, etc.) et la surface d'un espace de référence (en hectare, en kilomètre carré, etc.). Dans le cadre du SCoT, deux types de densités sont à prendre en compte :

- La densité du bâti : un indicateur mesurant l'emprise réelle d'une construction sur une parcelle donnée.
- La densité résidentielle correspond au nombre de logements sur une surface de référence (en km<sup>2</sup> ou en m<sup>2</sup>). Cet indicateur aide à définir les besoins en équipement pour le territoire.

E

## Économie circulaire

Ensemble de pratiques destinées à réduire la consommation de ressources majoritairement non renouvelables. Ces pratiques visent à transformer le modèle de l'économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter) en un modèle plus sobre et durable. Elles concernent l'éco-conception, l'approvisionnement local, la consommation responsable, l'économie de la fonctionnalité (privilégier l'usage d'un produit plutôt que sa vente) et de la coopération tout autant que le réemploi, le reconditionnement, la réparation et le recyclage. La circularité est le fait d'optimiser l'usage des ressources déjà extraites, allonger la durée de vie des biens et produits existants et transformer les déchets potentiels en nouvelles ressources.

## Equipement de logistique commerciale d'importance

Les entrepôts logistiques de + de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

## Equipement de logistique commerciale de proximité

Les installations logistiques de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

## Equipement structurant

Au sens du SCoT, un équipement structurant :

- Exerce un rôle important à l'échelle du territoire communautaire ou des bassins de vie
- A une aire d'influence large, au minimum à l'échelle intercommunale
- A une fréquentation importante
- A un impact financier non négligeable pour les collectivités (en investissement comme en fonctionnement)

## Étalement urbain

L'étalement urbain est l'augmentation de la superficie d'une ville, et simultanément la diminution de sa densité de population.

## Enveloppe urbaine

Au sens du SCoT, l'enveloppe urbaine constitue un groupement bâti d'au moins une dizaine de constructions existantes présentant un caractère continu, pouvant comprendre :

- des fonds de parcelles en limite de zones agricoles ou naturelles, les parkings, cimetières ou autres espaces de sports et/ou de loisirs (golfs, campings, terrains de sport, jardins, parcs urbains, etc.) urbanisés, n'ayant pas une vocation naturelle, agricole ou forestière,
- des tènements fonciers non bâti de type « dent creuse » entourés totalement ou partiellement d'espaces urbanisés.

## F

### Friche

L'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme définit ainsi la friche comme étant « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».

Il ressort de la définition donnée par le Code de l'urbanisme que la friche répond à deux critères cumulatifs :

- Le caractère inutilisé du bien ou droit immobilier ;
- L'absence de réemploi possible sans aménagement ou travaux préalables - correspondant aux interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien).

Le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précise cette définition avec une liste (non exhaustive) d'éléments permettant d'identifier plus précisément les friches, il s'agit de :

- « Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
- Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui, a disparu ou est insolvable ;
- Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part. »

Une exclusion de la notion de friche est prévue ; les terrains non bâties à usage ou à vocation agricole ou forestière ne peuvent être considérés comme des friches.

## H

### L'habitat intermédiaire / groupé

L'habitat groupé / intermédiaire est une forme urbaine à mi-chemin entre la maison

individuelle et l'appartement en immeuble collectif. D'une forme libre, il s'apparente à un groupement de logements superposés et présente les caractéristiques indispensables suivantes :

- Accès privatif,
- Espace privatif extérieur (balcon, jardin),
- Intimité.

## I

### Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

## L

### Localisations préférentielles commerciales

Les localisations préférentielles constituent les secteurs au sein desquels les nouvelles implantations et extension de commerces « d'importance » (plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit environ plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont rendues possibles par le présent SCoT.

### Logement aidé

Au sens du SCoT, le logement aidé désigne ici à la fois le logement locatif social et le logement en accession sociale et abordable.

## Logement locatif social

Un logement social est un logement destiné à des personnes à revenus modestes qui ont des difficultés à se loger sur le marché libre. Ces personnes signent un bail social qui est une formule permettant d'accéder plus facilement à un logement. Les logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Il existe trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers.

- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- Le PLS (prêt locatif social).

La loi ELAN intègre depuis novembre 2018 deux nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU :

- Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- A compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

## Logement en accession sociale et abordable

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposée par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles à y rester ou à s'y installer.

## N

### Nouvelles implantations commerciales

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux ;
- L'extension de surfaces de vente des activités existantes ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT-AEC) vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

## Nouvelles implantations de logistique commerciale

Sont considérés comme nouvelles implantations de logistique commerciale :

- La création de nouveaux entrepôts dédiés à la logistique de biens de consommation achetés à distance permettant d'organiser l'acheminement des biens à destination des consommateurs (équipements logistiques commerciaux et logistique commerciale de proximité) ;
- Le changement de destination d'un bâtiment vers la destination Entrepôt et accueillant une activité de logistique commerciale ;
- Les déplacements, extensions ou transformation des entrepôts de logistique commerciale.

## O

### Opération d'aménagement

Le code de l'urbanisme définit les opérations d'aménagement par leur objet. Précisément,

son article L.300-1 énonce qu'elles « ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Cependant, en raison du caractère imprécis de ces dispositions, la jurisprudence administrative a identifié trois critères à retenir :

- Le projet répond à un des objets de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- Le projet présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ;
- Une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour réaliser ladite opération (CE, 28 juillet 1993, n° 124009, commune de Chamonix).

L'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

## Opération de construction

On distingue les opérations de construction des opérations d'aménagement selon les critères identifiés dans la définition des opérations d'aménagement.

S

## Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique sont des pôles qui correspondent à un regroupement de commerces situés en périphérie d'une commune ou d'un pôle urbain, souvent desservis par de grands axes routiers (rocades, routes départementales ou nationales...). Ces zones accueillent préférentiellement des commerces présentant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, dont l'insertion au sein du tissu urbain de centre-ville / centre-bourg est peu réalisable et/ou désirée. Elles accueillent préférentiellement des

commerces répondant à des achats exceptionnels, occasionnels lourds et hebdomadaires ; suivant la hiérarchie affectée au pôle (majeur, secondaire, de bassin).

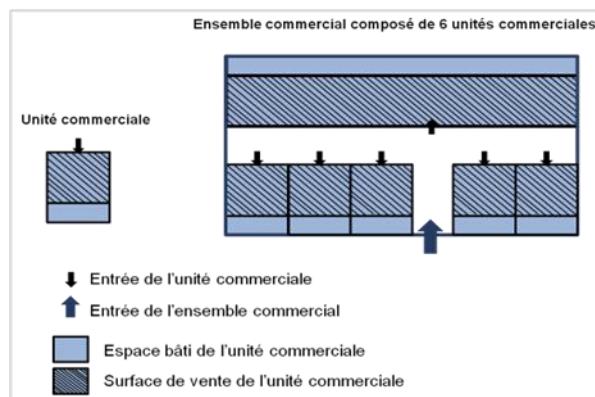
Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) peuvent également faire l'objet de localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Dans le cadre du présent SCoT, les SIP correspondent à 11 zones commerciales existantes situées hors centralité.

U

## Unité commerciale / Ensemble commercial

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce.

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.



Z

## Zone d'activités économiques (ZAE)

Ensembles fonciers réservés à l'implantation d'activités économiques, notamment d'entreprises. Les ZAE sont circonscrites dans un périmètre donné, aménagé et géré par des opérateurs publics (les communes ou EPCI) ou privés, hors activités économiques isolées ou diffuses.



## Nous contacter :

**PETR de la Bande Rhénane Nord**  
**Pôle d'Équilibre Territorial et Rural**  
1A, route de Herrlisheim  
67410 DRUSENHEIM  
Tel.: 03 88 06 74 30  
[contact@bande-rhenane-nord.fr](mailto:contact@bande-rhenane-nord.fr)  
<https://www.bande-rhenane-nord.fr>

