

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document arrêté

Sierentz



1. Rapport de présentation 1.c. Rapport justificatif

PLU arrêté

Document arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 16/12/2024

Le Maire



Décembre 2024

Sommaire

1. EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	4
1.1. LA POPULATION	4
1.2. LES MENAGES ET LE LOGEMENT	5
1.3. LES ACTIFS AU LIEU DE RESIDENCE	6
1.4. L'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL	7
1.5. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	8
1.6. MOBILITES ET DEPLACEMENTS.....	9
2. JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES	10
2.1. COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION	10
2.1.1. <i>Rappel du contexte</i>	10
2.1.2. <i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Sierentz dans la délibération et les choix et dispositions du PLU</i>	10
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD	13
2.2.1. <i>Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i>	13
2.2.2. <i>Principales conclusions sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i>	36
2.2.3. <i>Comment la prise en compte des enjeux environnementaux et humains a fait évoluer le projet de PLU</i>	39
2.2.4. <i>Justifications des six premiers axes du PADD</i>	48
2.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP	64
2.3.1. <i>Le secteur Feldele – 1AUa</i>	64
2.4. LE SECTEUR BESBRUNNEN – 1AUA	69
2.5. LE SECTEUR ZAC GRUEN – 1AUE – JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET	74
2.5.1. <i>La réponse au besoin de développement économique</i>	74
2.5.2. <i>Le choix du site au regard de la consommation foncière</i>	78
2.5.3. <i>Les alternatives étudiées pour l'aménagement de la zone</i>	80
2.6. L'OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE ».....	81
2.6.1. <i>Préserver et valoriser les continuités écologiques</i>	81
2.6.2. <i>Développer la nature en ville</i>	82
2.6.3. <i>Des pistes pour compléter et renforcer la TVB</i>	83
2.7. L'OAP THEMATIQUE « PATRIMOINE » ET LES BATIMENTS ET ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19	84
2.7.1. <i>Justifications des orientations écrites dans l'OAP patrimoine</i>	84
2.7.2. <i>Justifications des bâtiments et éléments repérés (OAP et protection au titre de l'article L.151-19)</i>	85
2.8. COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD	92
3. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES	96
3.1. JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT	96
3.2. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP	105
3.2.1. <i>Les zones urbaines</i>	107
3.2.2. <i>Les zones à urbaniser</i>	128
3.2.3. <i>La zone agricole</i>	135
3.2.4. <i>La zone naturelle</i>	141
3.2.5. <i>Justification des secteurs N indicés</i>	144

4. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	146
5. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	152
6. LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE.....	155
6.1. PREMIER OUTIL RETENU POUR IMPOSER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	155
6.1.1. <i>Identification des secteurs appropriés</i>	155
6.1.2. <i>Définition du seuil de déclenchement</i>	155
6.1.3. <i>Définition du pourcentage minimal</i>	155
6.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES DE MIXITE SOCIALE.....	156
7. LES ESPACES BOISES CLASSES	157
8. COMPARAISON ET EVOLUTION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLU REVISE AVEC CELLES DU PLU PRECEDENT	158
8.1. L'EVOLUTION DU PADD	158
8.2. L'EVOLUTION DES OAP	158
8.3. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	158
8.4. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	159
9. INDICATEURS DE SUIVI.....	161

1. Exposé des principales conclusions du diagnostic

1.1. La population

La population : éléments saillants

- une commune de 4 145 habitants en 2021 (5 % de la population de SLA) ;
- 2 039 habitants supplémentaires de 1990 à 2021, soit une population multipliée par près de 2 et une dynamique très supérieure à celle des territoires de référence (SLA, Haut-Rhin) sur cette période ;
- cette croissance est exclusivement liée aux apports migratoires depuis 1982 ;
- une population plus jeune que celle du département et un peu moins âgée que celle de SLA (indice de vieillissement 73 %, SLA 78,7 %, département 89,2 %). L'indice de vieillissement est cependant légèrement altéré par la présence d'un EHPAD sur la commune ;
- les 45 ans 64 ans en forte augmentation depuis 1990, un gonflement des plus de 65 ans à prévoir dans quelques années.

1.2. Les ménages et le logement

Les ménages et le logement : éléments saillants

- 1 858 ménages en 2021 ;
- une diminution de la taille des ménages, qui passe de 3,3 à 2,1 personnes de 1968 à 2021 ;
- les ménages de 1 et 2 personnes représentent 69,2 % de l'ensemble ;
- 37% des ménages sont des personnes seules
- les familles mono parentales sont sur représentées (12 %, SLA 8 %, département 9 %) ;
- l'ensemble "dynamique des résidences principales/dynamique démographique" est supérieur à la référence départementale, surtout depuis 1990 ;
- 2 090 logements en 2021, avec un taux de vacance de 10 % (SLA 7,2 %, département 9 %) ;
- un habitat composé à 52 % d'appartements, et à 48 % de maisons, avec 41 % de logements de 5 pièces et plus ;
- les logements de 2 et 3 pièces sont surreprésentés par rapport au parc de SLA, pourtant avec près de 69 % de ménages composés d'une ou deux personnes, l'offre en logements de 3 pièces et moins (39 %) pourrait être insuffisante ;
- plus du tiers des logements sont récents (2006-2018), traduction concrète de la forte attractivité migratoire à partir de 2006 ;
- 58 % de propriétaires et 39 % de locataires principalement dans le parc privé ;
- 125 logements sociaux en 2021 soit un taux de 6,7 % (SLA 10,7 %) ;
- 656 logements neufs commencés entre 2008 et 2018, dont 56 % en collectif.

1.3. Les actifs au lieu de résidence

Les actifs au lieu de résidence : éléments saillants

- 2270 actifs en 2021, en progression de 96 % depuis 1999, soit un accroissement très fort de la population active ; un phénomène à rapprocher des importants gains migratoires ;
- part de la population active 54,8 % (SLA 51,2 %, Haut-Rhin 48,2 %) ;
- taux d'actifs occupés 59,8 % (SLA 55 %, Haut-Rhin 51 %) ;
- employés, professions intermédiaires et cadres sont surreprésentés par rapport aux territoires de référence ;
- taux de chômage INSEE RP 7,1 % (SLA 11,1 %, Haut-Rhin 12,1 %) ;
- 37 % des actifs travaillent en Suisse.

1.4. L'emploi au lieu de travail

L'emploi au lieu de travail : éléments saillants

- près de 1 673 emplois en 2021, en hausse de 38 % depuis 1999 ;
- 22 % des emplois de Sierentz sont occupés par des actifs résidents ;
- indice de concentration de l'emploi : 79,4 (SLA 65,7) ;
- prédominent nettement les emplois de type "employés" (45 %) (SLA 28 %) ;
- 46% des emplois offerts à Sierentz sont issus du secteur des commerces/transports/ services ;
- 342 établissements/entreprises sont dénombrés dans la commune (INSEE, FLORES 2021).

1.5. Équipements et services

Équipements et services : éléments saillants

- un large éventail de commerces et services ;
- plusieurs équipements phare : salle Agora, structure "La Bascule", Médiathèque, complexe sportif ;
- un taux d'équipement pour 1 000 habitants le plus souvent supérieur au taux propre à SLA ;
- des services de santé et accompagnement (EHPAD avec Unité Alzheimer, SSR) ;
- une école maternelle et une école élémentaire ;
- un collège d'environ 600 élèves (collège Françoise Dolto).

1.6. Mobilités et déplacements

Les infrastructures et les déplacements : éléments saillants

- un territoire bien desservi par le réseau routier et irrigué par des axes structurants (A35, D66) ;
- une piste cyclable majoritairement en itinéraire cyclable en agglomération, traverse le ban communal ;
- une bonne desserte par les transports en commun notamment par le train avec une gare sur place ;
- le recours aux transports en commun pour les déplacements quotidiens domicile travail s'élève à 8,1 %, un taux inférieur à celui de SLA (8,5%).

2. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces

2.1. Cohérence des choix et dispositions du PLU avec la délibération de prescription

2.1.1. Rappel du contexte

La commune de Sierentz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en avril 2013 et ayant fait l'objet de diverses procédures d'adaptation depuis son approbation.

Par délibération du 14 décembre 2020, le Conseil Municipal de Sierentz décide de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

2.1.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Sierentz dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Sierentz dans la délibération du 14 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU.

Objectif délibération	Maîtriser le développement urbain de la commune en limitant les extensions urbaines, en fixant des limites franches à l'urbanisation, en particulier dans le secteur des collines, en réajustant les conditions réglementaires de construction et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU.
Déclinaison PLU	Le règlement graphique a été entièrement révisé, notamment par la suppression des zones à urbaniser sur les collines et leur reclassement en zone naturelle. Le règlement écrit des zones urbaines a été modernisé. Les conditions réglementaires sont plus adaptées au renouvellement urbain.
Objectif délibération	Préserver le cadre de vie et l'environnement du secteur des collines, en limitant l'urbanisation qui devra, par ailleurs, être mieux encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation plus explicites. Dans ce secteur, les zones de réserves foncières seront abandonnées au profit des zones naturelles, voire agricoles : une réflexion quant à leur protection et mise en valeur sera engagée (préservation des vergers, des chemins creux notamment) et un classement en espace naturel sensible (ENS) sera étudié.
Déclinaison PLU	Des OAP sectorielles ont été définies afin de mieux encadrer l'aménagement des zones à urbaniser. Le règlement graphique a été entièrement révisé, notamment par la suppression des zones à urbaniser sur les collines et leur reclassement en zone naturelle. À la date d'arrêt du PLU, le classement des collines en ENS demeure la volonté communale.

Objectif délibération	Le SCoT alloue une place et un rôle à Sierentz dans l'armature urbaine territoriale de Saint-Louis agglomération. Cette place est réaffirmée dans le SCoT en cours de révision. L'évolution urbaine de la commune doit répondre à cet enjeu, tout en consommant moins d'espace et en préservant les espaces naturels et agricoles. Elle doit aussi permettre une densification soutenable de l'agglomération existante en encadrant mieux les volumes constructibles. Tenir le rôle alloué par le SCoT, c'est aussi poursuivre un développement économique. Il se traduira comme annoncé au PADD du PLU actuel par la création d'une zone d'activités portée par la communauté d'agglomération et par une transformation des possibilités constructives et la mise en valeur paysagère de la zone d'activités la plus ancienne de la commune (zone UE évoquée en introduction).
Déclinaison PLU	La zone d'activités fléchée par le SCoT sur la commune de Sierentz, a été inscrite au règlement graphique et écrit sous la dénomination 1AUe. Cette zone fait l'objet d'une OAP sectorielle qui s'articule en bonne intelligence avec le dossier de ZAC porté par Saint-Louis Agglomération.
Objectif délibération	Traduire pour partie l'étude « Sierentz, vision 2030-2050 » dans le projet de PLU. Ses orientations notamment en termes de circulation, de stationnement, de mobilités douces/actives, comme de trames vertes et bleues nécessiteront la mise en œuvre de différents outils : nouveaux emplacements réservés, OAP thématiques à l'échelle de l'agglomération et/ou du ban communal, éléments de protection ou de mise en valeur de type réglementaire.
Déclinaison PLU	L'étude « Sierentz, vision 2030-2050 » a servi de base de travail pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé. Des éléments sur la mobilité ont été concrétisés par l'inscription d'emplacements réservés. L'étude a également nourri le travail sur l'OAP thématique trame verte et bleue.
Objectif délibération	Remettre en question les enjeux et des besoins agricoles s'avère nécessaire. Elle sera engagée avec la profession et ses représentants afin d'accompagner leur développement si besoin, de pérenniser leurs activités et de mieux articuler exploitation des terres et respect des trames vertes existantes et des fossés.
Déclinaison PLU	La prise en compte des enjeux agricoles a été transversale. Ces enjeux ont notamment nourri le travail sur l'OAP thématique trame verte et bleue, ainsi que les orientations retenues dans les OAP sectorielles (ex : transition entre les zones à aménager et les zones agricoles).

Objectif délibération	Restructurer le règlement écrit du PLU afin de prendre en compte le décret ALUR, mais également pour mieux définir les possibilités constructives, notamment dans les zones d'activités et la zone urbaine centrale (UA).
Déclinaison PLU	Le règlement écrit a été entièrement modernisé et revu, sur l'ensemble des zones. La réglementation des différentes zones d'activités a été repensée en profondeur avec notamment la création de secteurs spécialisés.
Objectif délibération	Remettre en question de la pertinence des protections patrimoniale et architecturale dans le centre ancien inscrites aujourd'hui et/ou à inscrire au projet de PLU.
Déclinaison PLU	La commune a travaillé spécifiquement sur le volet patrimoine afin de créer une OAP thématique patrimoniale et de protéger les bâtiments et éléments les plus remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération du 14 décembre 2020 trouve une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

2.2. Justification des choix du PADD

2.2.1. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Préambule

Le Code de l'Urbanisme demande au Rapport de Présentation du PLU de s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques. Ces prévisions démographiques constituent le point de départ du calcul des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les paragraphes suivants visent ainsi à développer une méthode chiffrée et justifiée qui, partant d'un objectif démographique, aboutit à des besoins fonciers à inscrire dans le PLU.

Cette étape visant à définir des besoins réalistes et justifiés prend aujourd'hui une place centrale dans la procédure d'élaboration d'un PLU.

Pourtant, on rappellera ici que l'aménagement du territoire n'est pas une science exacte, mais une pratique humaine. Une pratique qui est ponctuée d'aléas, d'opportunités et de logiques qui sont pour certains, ni chiffrables ni prédictibles. Dès lors, il convient de nuancer l'importance donnée actuellement aux objectifs chiffrés dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, entre un modèle mathématique et abstrait de projection démographique, et la réalité du terrain, une marge d'adaptation doit rester possible. De fait, les besoins fonciers évalués par la méthode chiffrée constituent des ordres de grandeur qui doivent nécessairement être adaptés localement dans le zonage (tenir compte de la pente, respecter les unités foncières et la cohérence d'ensemble, veiller à l'accessibilité et à la desserte des secteurs, etc.).

Par ailleurs, l'importance toujours grandissante donnée aux chiffres, aux surfaces, aux tailles des parcelles, aux densités urbaines, etc. ne doit pas faire oublier que la qualité de vie dépend de nombreux autres facteurs : qualité des espaces publics, proximité des services et équipements, vie associative et sociale, trame verte urbaine, etc.

Au final, si une estimation chiffrée et réaliste des besoins s'avère indispensable, il ne faut pas oublier qu'un PLU est d'abord un projet de territoire qui ne se limite pas à un simple modèle technique. Dès lors, il est important de veiller à ce que l'urbanisme ne se cantonne pas à une vision quantitative. Bien au contraire, les approches chiffrées, qualitatives, et de terrain doivent converger pour atteindre un même objectif : un territoire en mouvement où la préservation et l'amélioration de la qualité et du cadre de vie pour les habitants et usagers actuels et futurs, et un souci constant de gestion économe, adaptée et intelligente des surfaces urbaines nécessaires vont de pair.

Avertissement

Les développements suivants présenteront des données chiffrées (tableaux, graphiques, résultats, etc.). Bien que ces chiffres apparaissent avec un ou deux chiffres derrière la virgule, l'outil informatique utilisé pour développer les projections conserve les valeurs exactes. Cela peut expliquer des différences d'arrondis entre les données affichées dans le document et d'éventuelles vérifications manuelles.

Population des ménages de l'INSEE

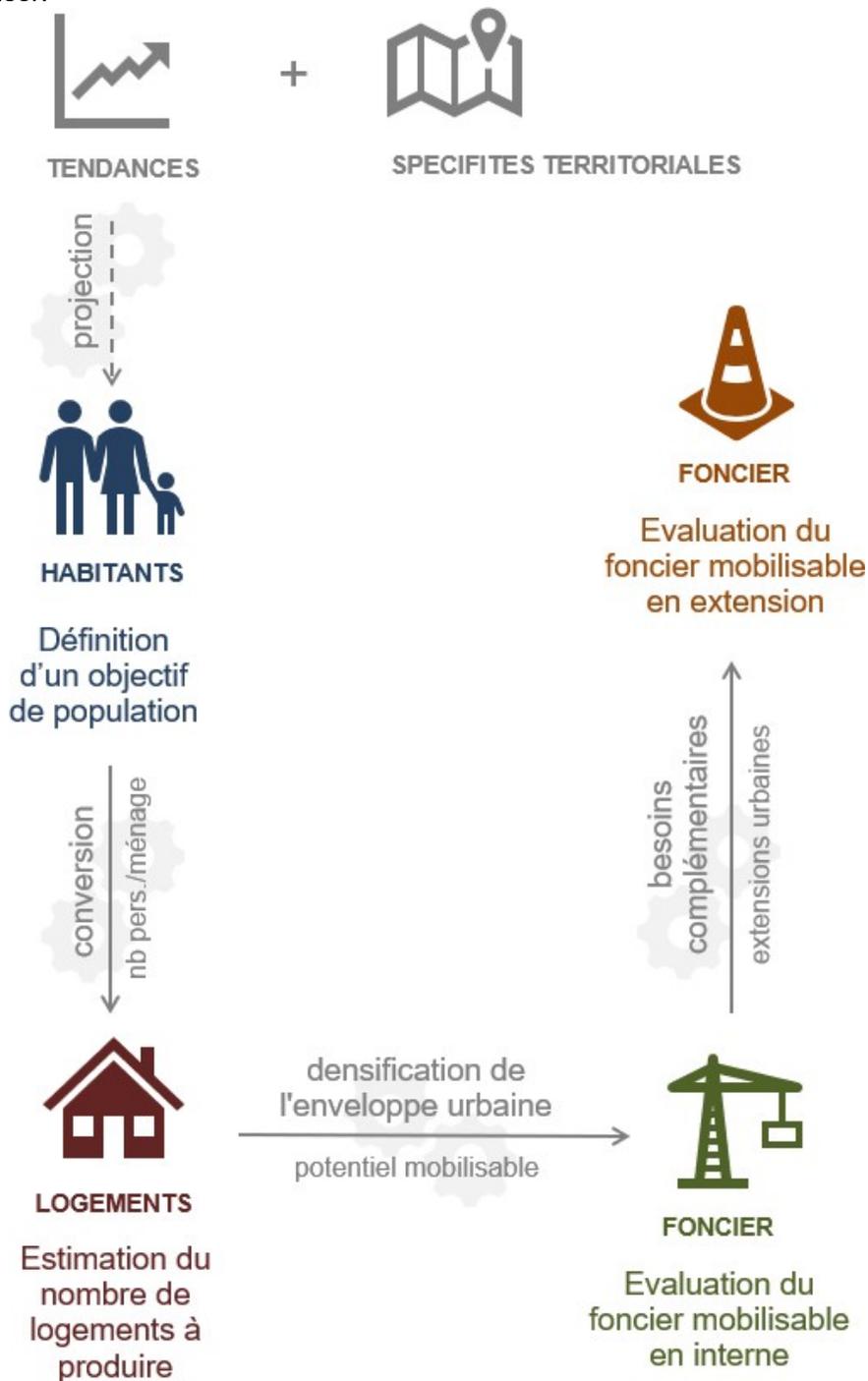
Les projections suivantes se basent sur la population des ménages de l'INSEE. Elle recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Elle ne comprend pas les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers et les sans-abris, ni les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention ...).

Présentation sommaire de la méthode

La méthode développée dans les paragraphes suivants consiste à analyser les tendances observées récemment et à tenir compte des spécificités territoriales afin de définir un objectif de population à l'horizon du PLU.

Cet objectif démographique est alors converti en une estimation du nombre de logements à produire. Ce nombre tient compte des besoins de la population actuelle et des besoins des nouveaux arrivants.

Les dernières étapes s'attachent à convertir les besoins en logements en foncier à mobiliser.



Étape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à fixer la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2021, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date d'arrivée retenue ici est 2040, en effet cette date correspond à l'échéance de la période d'exercice du SCoT.

Étape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Les différentes tendances utilisées pour cette étude se basent sur des périodes intercensitaires différentes, ou parfois sur une double période intercensitaire. On appelle période intercensitaire le temps passé entre deux recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gain d'habitants	Résidences principales créées	Taux de croissance annuel moyen
Tendance 1	1999	2015	1 156	702	2,62%
Tendance 2	1999	2021	1 726	983	2,62%
Tendance 3	2015	2021	570	281	2,61%

Quelles que soient les tendances observées par le passé, depuis 1999 Sierentz présente des taux de croissance très forts.

La formule pour calculer un taux de croissance annuel moyen (TCAM) est la suivante :

$$\text{Taux de croissance annuel moyen} = \left(\frac{x}{y}\right)^{\frac{1}{n}} - 1$$

x est le nombre d'habitants de la dernière année

y est le nombre d'habitants de la première année

n est le nombre d'années en projection

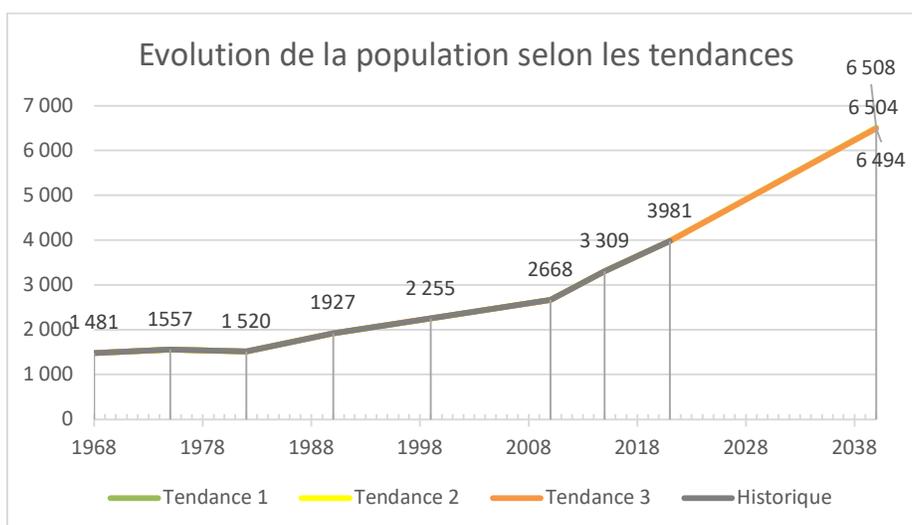
Étape 3 : projeter les tendances récentes

Pour l'ensemble des projections, c'est la population des ménages INSEE qui est utilisée.

Cette étape consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2040 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes de population.

Pour ce faire, il faut appliquer à la population des ménages de départ les taux de croissance annuels moyens respectifs :

	DEPART	POPULATION		
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2021 2040
Tendance 1 1999 2015	3 981	2,62%	6 508	2 527
Tendance 2 1999 2021	3 981	2,62%	6 504	2 523
Tendance 3 2015 2021	3 981	2,61%	6 494	2 513



Ainsi, les trois tendances se superposent et mènent à un nombre d'habitants en 2040 allant de 6 494 à 6 508.

La formule pour appliquer un taux de croissance annuel moyen (TCAM) est la suivante :

$$\text{Nombre d'habitants à l'issue de la projection} = x \times (1 + z)^n$$

x est le nombre d'habitants de la première année

z est le taux de croissance annuel moyen

n est le nombre d'années en projection

Étape 4 : définir des scénarios politiques

Arrivé à ce stade, il est nécessaire de mettre un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs (rappelons ici les avertissements méthodologiques que l'INSEE indique sur son site à ce sujet, notamment en termes de comparabilité des données et d'extrapolation dans le temps) et ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement.

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire et d'en mesurer les impacts.

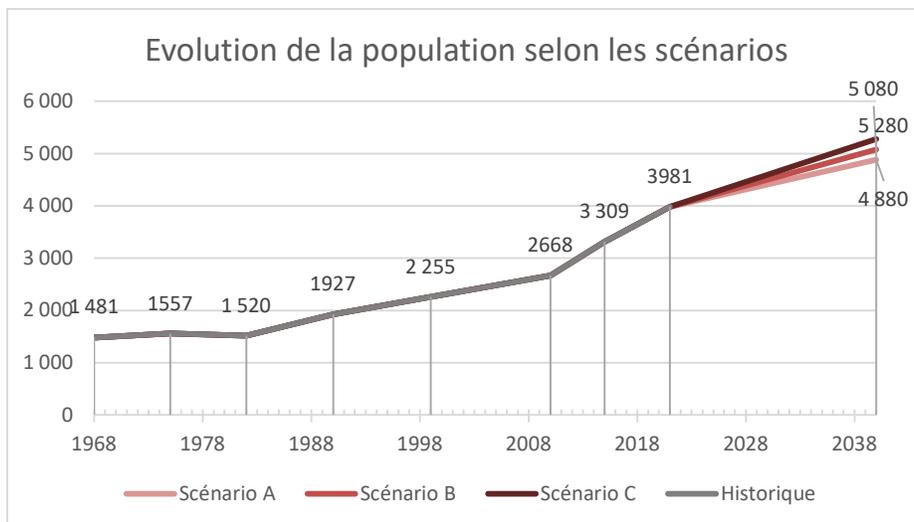
C'est pourquoi on ne peut pas se contenter des tendances observées. Aussi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

L'étude distingue ainsi les évolutions tendanciennes d'une part, et les scénarios de développement proposés d'autre part.

	DEPART	POPULATION		
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2021 2040
Tendance 1 1999 2015	3 981	2,62%	6 508	2 527
Tendance 2 1999 2021	3 981	2,62%	6 504	2 523
Tendance 3 2015 2021	3 981	2,61%	6 494	2 513
Scénario A	3 981	1,08%	4 880	899
Scénario B	3 981	1,29%	5 080	1 099
Scénario C	3 981	1,50%	5 280	1 299

Les trois scénarios proposés sont les suivants :

- Scénario A : 4 880 habitants en 2040
- Scénario B : 5 080 habitants en 2040
- Scénario C : 5 280 habitants en 2035



Les trois scénarios étudiés misent sur un ralentissement du rythme de hausse démographique.

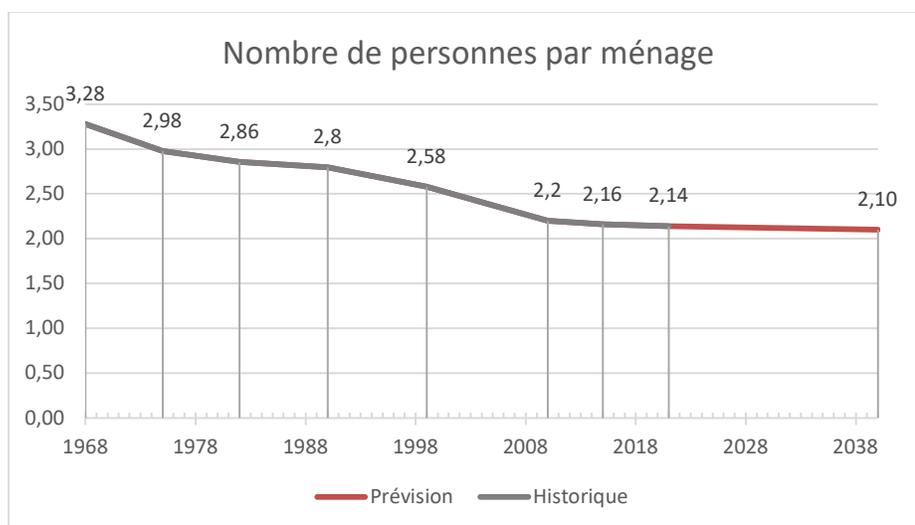
Étape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

En France, de façon générale, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2,10 personnes par ménage.

En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE tout au long de ces dernières années.



	DEPART	POPULATION			LOGTS
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2021 2040	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2015	3 981	2,62%	6 508	2 527	1 203
Tendance 2 1999 2021	3 981	2,62%	6 504	2 523	1 201
Tendance 3 2015 2021	3 981	2,61%	6 494	2 513	1 197
Scénario A	3 981	1,08%	4 880	899	428
Scénario B	3 981	1,29%	5 080	1 099	523
Scénario C	3 981	1,50%	5 280	1 299	619
				Pers. par ménage : 2,10	

La dernière colonne du tableau (celle la plus à droite) indique le nombre de logements à produire pour accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 428 et 619 logements d'ici 2040 pour accueillir les nouveaux habitants.

Étape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (dessalement)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2040 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du dessalement des ménages qui touche la population actuelle du territoire (rappel 3,28 personnes par ménage en 1968 contre 2,14 en 2021).

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour loger la population actuelle} = \frac{\text{Nombre d'habitants actuels}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}} - \text{Nombre de résidences principales actuelles}$$

Sur le territoire d'étude, le nombre de résidences principales en 2021 est de 1 858.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 38 à l'horizon 2040.

Ces 38 logements à créer correspondent aux besoins de la population actuelle et restent évidemment les mêmes, quelle que soit la projection.

	DEPART	POPULATION			LOGEMENTS	
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2021 2040	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2015	3 981	2,62%	6 508	2 527	1 203	38
Tendance 2 1999 2021	3 981	2,62%	6 504	2 523	1 201	38
Tendance 3 2015 2021	3 981	2,61%	6 494	2 513	1 197	38
Scénario A	3 981	1,08%	4 880	899	428	38
Scénario B	3 981	1,29%	5 080	1 099	523	38
Scénario C	3 981	1,50%	5 280	1 299	619	38
					Pers. par ménage : 2,10	

Ainsi quel que soit le scénario retenu : il est nécessaire de créer 38 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle, ou tout simplement pour maintenir la population à son niveau actuel.

Étape 7 : calculer le nombre total de logements à créer

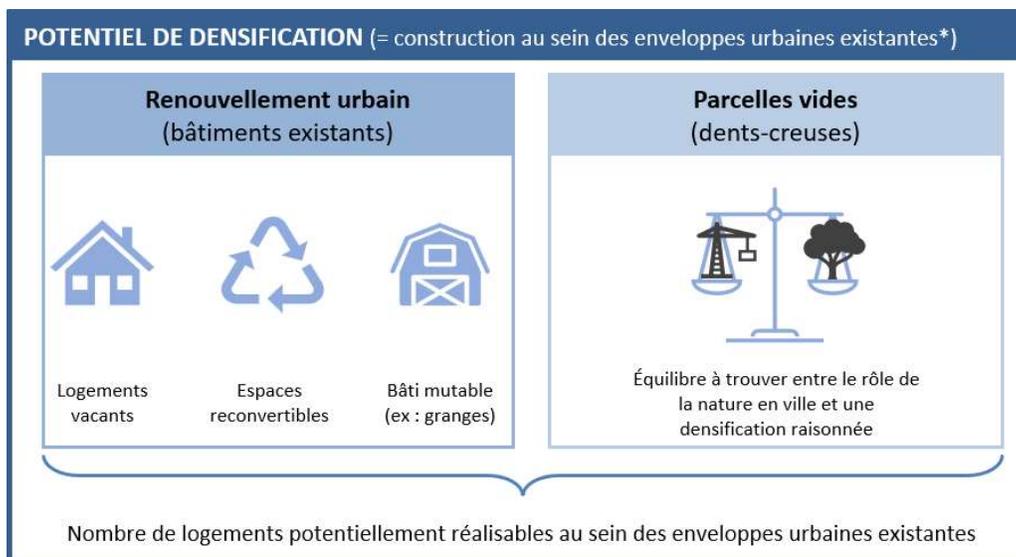
Afin de calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2040, il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements déjà réalisés depuis 2021 ou en cours de réalisation.

Sur la commune 182 logements ont déjà été réalisés ou sont en cours depuis 2021.

	POPULATION		BESOIN EN LOGEMENTS			
	Taux de variation	Gains hab 2021 2040	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logts en cours	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2015	2,62%	2 527	1 203	38	-182	1 059
Tendance 2 1999 2021	2,62%	2 523	1 201	38	-182	1 057
Tendance 3 2015 2021	2,61%	2 513	1 197	38	-182	1 052
Scénario A	1,08%	899	428	38	-182	284
Scénario B	1,29%	1 099	523	38	-182	379
Scénario C	1,50%	1 299	619	38	-182	474
			Pers. par ménage : 2,10			

Selon les scénarios étudiés, il faudra réaliser entre 284 et 474 logements pour répondre aux enjeux démographiques identifiés.

Maintenant que les besoins totaux en logements sont estimés, les étapes prochaines s'attacheront à détailler la réalisation possible de ces logements. Il s'agira dans un premier temps d'estimer le potentiel réalisable en densification de l'enveloppe urbaine.



* Les enveloppes urbaines existantes sont définies au niveau du SCoT (« temps zéro » ou « T0 »)

Étape 8 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. À partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.

Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.

- La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

Dans la commune le taux de vacance est d'environ 10,1% en 2021.

L'objectif fixé pour le présent PLU est d'atteindre à terme, en 2035 un taux de vacance d'environ 8,0%.

Pour estimer le nombre de logements vacants remobilisables, la formule est la suivante :

$$\text{Nombre de logements vacants remobilisables} = \text{Nombre de logements vacants} - \text{Nombre total de logements} \times 8,0\%$$

Sur la commune, le nombre de logements vacants est de 212 en 2021 et le nombre total de logements s'élève à 2 090.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements vacants remobilisables dans le parc actuel égal à 45.

La résorption de cette vacance passera notamment par des règles d'urbanisme qui permettront de mieux adapter l'offre de logements vacants à la demande.

	POPULATION			LOGTS	DENSIF.
	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2021 2040	Total logts à créer	Logts. vac. remob.
Tendance 1 1999 2015	2,62%	6 508	2 527	1 059	45
Tendance 2 1999 2021	2,62%	6 504	2 523	1 057	45
Tendance 3 2015 2021	2,61%	6 494	2 513	1 052	45
Scénario A	1,08%	4 880	899	284	45
Scénario B	1,29%	5 080	1 099	379	45
Scénario C	1,50%	5 280	1 299	474	45
				Pers. par ménage : 2,10	

Ainsi, quel que soit le scénario retenu : on estime que 45 logements vacants dans le parc actuel pourraient être remobilisés.

Étape 9 : tenir compte des espaces reconvertibles pour de l'habitat (friches)

La ville de Sierentz ne comprend pas de friches reconvertibles pour l'habitat.

	POPULATION			LOGTS	DENSIFICATION	
	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2021 2040		Renouvel. urbain	
				Total logts à créer	Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.
Tendance 1 1999 2015	2,62%	6 508	2 527	1 059	45	0
Tendance 2 1999 2021	2,62%	6 504	2 523	1 057	45	0
Tendance 3 2015 2021	2,61%	6 494	2 513	1 052	45	0
Scénario A	1,08%	4 880	899	284	45	0
Scénario B	1,29%	5 080	1 099	379	45	0
Scénario C	1,50%	5 280	1 299	474	45	0
				Pers. par ménage : 2,10		

Ainsi, quel que soit le scénario retenu : on estime que 0 logement pourrait être réalisé en reconversion d'espaces.

Étape 9 : tenir compte du bâti mutable

L'étape précédente nous a permis d'évaluer à zéro le nombre de logements remobilisables sur les espaces reconvertis de la commune (friches). Cette étape n'est cependant pas suffisante pour englober la totalité du phénomène de mutation du bâti.

La demande de logements à créer représente un flux de construction de logements neufs compatibles avec l'évolution projetée du nombre et de la taille des ménages. Une part de ces logements à créer peut trouver une réponse dans le renouvellement du parc bâti actuel. Ainsi, en plus des logements vacants abordés précédemment, il est également nécessaire de prendre en considération l'ensemble des opérations affectant les logements et constructions existants : démolitions, fusions, éclatements, transformations de constructions non habitées en logements et inversement. On parle ici de renouvellement urbain par mutation du tissu bâti existant.

La loi impose de prendre en compte ce potentiel de croissance interne, cependant de tels projets restent quasi systématiquement d'initiative privée. La collectivité, même si elle peut encourager de telles démarches, ne possède pas de réelle emprise sur la question.

Le caractère essentiellement privé, individuel et aléatoire de ces projets de mutation du bâti, les rend difficilement prédictibles et quantifiables a priori. Néanmoins une estimation chiffrée sérieuse a été réalisée par le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD).

Dans une note¹ concernant la demande potentielle de logements à l'horizon 2030, le CGDD établit deux hypothèses chiffrées concernant le renouvellement urbain par mutation du bâti au niveau national :

L'hypothèse basse serait de 30 000 logements par an produits par mutation du bâti d'ici 2030. Cette hypothèse se base sur des niveaux moyens de production observés depuis 30 ans.

L'hypothèse haute serait de 50 000 logements par an produits par mutation du bâti d'ici 2030. Cette hypothèse se base sur la poursuite des efforts menés en termes de renouvellement urbain.

La commune souhaitant s'inscrire dans la concrétisation des efforts de modération de la consommation foncière, c'est l'hypothèse haute qui sera retenue ici.

Ainsi, le CGDD considère que 50 000 logements par an seront produits par mutation du bâti actuel d'ici 2030. Rapporté au parc actuel d'environ 36 millions de logements en France, le taux de mutation du bâti estimé selon la méthode du CGDD s'élève à environ 0,14% par an.

La commune présentant en 2021 un parc de logements de 2 090 l'application de ce taux annuel de 0,14% permettrait de réaliser environ 56 logements par mutation du bâti existant d'ici 2040 selon l'hypothèse haute du CGDD.

¹ CGDD « La demande potentielle de logements : à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages », Alain Jacquot, Le point sur n°135 (août 2012)

	POP	LOGTS	DENSIFICATION			
			Logements renouvellement urbain			
	Taux de variation	Total logts à créer	Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.	Bâti mutable	Total
Tendance 1 1999 2015	2,62%	1 059	45	0	56	101
Tendance 2 1999 2021	2,62%	1 057	45	0	56	101
Tendance 3 2015 2021	2,61%	1 052	45	0	56	101

Scénario A	1,08%	284	45	0	56	101
Scénario B	1,29%	379	45	0	56	101
Scénario C	1,50%	474	45	0	56	101

		Pers./mén. 2,10			0,14% taux annuel	
--	--	----------------------------------	--	--	------------------------------------	--

Ainsi, quel que soit le scénario retenu : on estime que 101 logements sont réalisables par renouvellement du bâti existant.

Dont :

- 45 logements suite à la remobilisation de logements vacants
- 0 logement suite à la reconversion d'espaces
- 56 logements suite à la mutation du bâti (hors espaces reconvertibles)

Étape 11 : tenir compte des dents creuses mobilisables pour créer des logements en densification

Le travail d'analyse urbaine de la commune comprend un volet spécifiquement dévolu à l'évaluation du potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat au sein des parcelles vides (dites dents creuses) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Ce travail d'analyse a abouti sur un potentiel foncier effectivement mobilisable d'environ 4,60 hectares au sein des dents creuses de l'enveloppe urbaine existante.

Le SCoT fixe comme objectif une densité moyenne de 40 logements par hectare.

	POP	LOGTS	DENSIFICATION		
			Ren. Urbain	Dents-creuses	
	Taux de variation	Total logts à créer	Total renov. Urbain	Foncier mobilisable	Logements réalisables
Tendance 1 1999 2015	2,62%	1 059	101	4,60	184
Tendance 2 1999 2021	2,62%	1 057	101	4,60	184
Tendance 3 2015 2021	2,61%	1 052	101	4,60	184

Scénario A	1,08%	284	101	4,60	184
Scénario B	1,29%	379	101	4,60	184
Scénario C	1,50%	474	101	4,60	184
		Pers./mén. 2,10		ha	40,0 log/ha

Ainsi, quel que soit le scénario retenu : on estime que 184 logements sont réalisables au sein des dents creuses, et ce en se basant sur une hypothèse de densification supérieure à la moyenne actuellement mesurée sur la commune.

Étape 12 : calculer le nombre total de logements réalisables en densification

En additionnant les logements vacants remobilisables, les logements réalisables en reconversion d'espaces, les logements réalisables par mutation du bâti et logements réalisables au sein des dents creuses : on obtient une estimation du nombre total de logements réalisables en densification de l'enveloppe urbaine existante.

	LOGTS	LOGEMENTS REALISABLES EN DENSIFICATION					
		Total logts à créer	Logements renouvellement urbain			Dents-cr.	Total
			Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.	Bâti mutable	Logements réalisables	Total logts réalisables
Tendance 1 1999 2015	1 059	45	0	56	184	285	
Tendance 2 1999 2021	1 057	45	0	56	184	285	
Tendance 3 2015 2021	1 052	45	0	56	184	285	
Scénario A	284	45	0	56	184	285	
Scénario B	379	45	0	56	184	285	
Scénario C	474	45	0	56	184	285	
	Pers./mén. 2,10			0,14% taux annuel	40,0 log/ha		

Ainsi, quel que soit le scénario retenu : on estime que 285 logements sont réalisables au total en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Lorsqu'un résultat apparaît en rouge dans la dernière colonne, cela signifie que le potentiel de logements réalisables en densification est supérieur au total de logements à créer (pour le scénario ou la tendance en question).

Étape 13 : estimer la part de logements réalisables en densification

Les étapes précédentes nous ont permis d'estimer à 285 les logements réalisables au total en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Il s'agira ici d'estimer quelle part représentent ces 285 logements par rapport aux besoins totaux estimés pour chaque scénario et chaque tendance démographiques.

	POP	LOGTS	DENSIFICATION	
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Part logts densificat°
Tendance 1 1999 2015	2,62%	1 059	285	27%
Tendance 2 1999 2021	2,62%	1 057	285	27%
Tendance 3 2015 2021	2,61%	1 052	285	27%
Scénario A	1,08%	284	285	100%
Scénario B	1,29%	379	285	75%
Scénario C	1,50%	474	285	60%
		Pers./mén. 2,10		

Pour le Scénario A, sur les 284 logements à créer, on estime que 100% pourraient être réalisés en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Pour le Scénario B, sur les 379 logements à créer, on estime que 75% pourraient être réalisés en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Pour le Scénario C, sur les 474 logements à créer, on estime que 60% pourraient être réalisés en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Étape 14 : estimer la part de logements complémentaires à réaliser en extension

Pour les scénarios B et C, le potentiel de densification n'est pas suffisant pour recouvrir 100% des besoins résidentiels. Des logements complémentaires devraient être bâtis en extension de l'enveloppe urbaine.

	POP	LOGTS	DENSIFICATION		EXT
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Part logts densificat°	Logements complém.
Tendance 1 1999 2015	2,62%	1 059	285	27%	774
Tendance 2 1999 2021	2,62%	1 057	285	27%	772
Tendance 3 2015 2021	2,61%	1 052	285	27%	767

Scénario A	1,08%	284	285	100%	0
Scénario B	1,29%	379	285	75%	94
Scénario C	1,50%	474	285	60%	189
		Pers./mén. 2,10			

Ainsi, en fonction des scénarios, il est nécessaire de réaliser entre 94 et 189 logements en extension. C'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine.

Étape 15 : calculer le foncier nécessaire à mobiliser

L'étape précédente a permis d'estimer le nombre de logements complémentaires à réaliser en extension pour répondre aux enjeux démographiques.

Pour convertir le nombre de logements à créer en extension en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine minimale fixée par le SCoT, à savoir : 40,0 log/ha.

	POP	LOGTS	DENSIFICATION		EXTENSION	
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Part logts densificat°	Logements complém.	Foncier en extension
Tendance 1 1999 2015	2,62%	1 059	285	27%	774	19,3
Tendance 2 1999 2021	2,62%	1 057	285	27%	772	19,3
Tendance 3 2015 2021	2,61%	1 052	285	27%	767	19,2

Scénario A	1,08%	284	285	100%	0	0,0
Scénario B	1,29%	379	285	75%	94	2,3
Scénario C	1,50%	474	285	60%	189	4,7
		Pers./mén. 2,10				40,0 log/ha

Ainsi, en fonction des scénarios (B et C), il est nécessaire de mobiliser entre 2,3 et 4,7 hectares en extension. C'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine.

Étape 16 : prendre en compte la réalisation des voies et espaces publics

Le SCoT exprime les objectifs de densification en densité urbaine nette moyenne.

C'est-à-dire que les voiries et espaces publics ne sont pas compris dans les ratios de densités.

Afin de prendre en compte la nécessité d'aménager des voiries et espaces publics de qualité, le PLU table sur une part de voies et espaces publics moyenne de 15%.

Ainsi, les besoins fonciers en extension sont augmentés de 15% dans le but de garantir des espaces publics de qualité, qui permettront une meilleure acceptation de la densité urbaine imposée.

	POP	LOGTS	DENSIF.	EXTENSION (en ha)		
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Logements complém.	Foncier en extension	Avec la voirie
Tendance 1 1999 2015	2,62%	1 059	285	774	19,3	22,2
Tendance 2 1999 2021	2,62%	1 057	285	772	19,3	22,2
Tendance 3 2015 2021	2,61%	1 052	285	767	19,2	22,1
Scénario A	1,08%	284	285	0	0,0	0,0
Scénario B	1,29%	379	285	94	2,3	2,7
Scénario C	1,50%	474	285	189	4,7	5,4
		Pers./mén. 2,10			40,0 log/ha	15% voirie

Ainsi, en fonction des scénarios (B et C) et en tenant compte des voiries, il est nécessaire de mobiliser entre 2,7 et 5,4 hectares en extension. C'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine.

Choix du scénario

La commune écarte d'emblée le scénario A. En effet, il présente un objectif de logements à créer trop faible pour répondre aux obligations de création de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU).

Le scénario C doit également être écarté, car il nécessiterait une consommation foncière à des fins d'habitat trop importante. Or, la commune réaffirme son intention de protéger les collines en déclassant les zones à urbaniser du précédent PLU.

Le scénario B est finalement retenu. Il présente un taux de croissance démographique annuel moyen important, mais réduit de moitié par rapport aux années précédentes (1,3% contre 2,6% depuis 1999). Ce taux s'inscrit dans les hypothèses de travail du SCoT et permettra à la commune de répondre aux obligations de création de logements locatifs sociaux tout en modérant sa consommation foncière.

2.2.2. Principales conclusions sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

2.2.2.1. Par rapport à la période de référence de la loi Climat et Résilience

La durée de vie projetée du PLU est 2040, comme celle du SCoT de Saint-Louis Agglomération.

Sur la période **2011-2021** la consommation totale d'espace observée à l'échelle communale est de **33,66 ha**, soit un rythme annuel moyen de **3,37 ha/an**.

Sur la période **2022-2040**, la commune se fixe comme objectif de **réduire** le rythme de la consommation totale d'espace à **1,63 ha/an**. Soit une réduction de **-51,63 %** du rythme annuel moyen de consommation d'espace.

Afin de respecter cet objectif de réduction, le PLU ne pourra pas générer plus de **29,3 ha** de consommation totale d'espace d'ici **2040**.

Les développements de la page suivante détaillent la répartition de cette surface maximale.

- **Stratégie démographique et foncière pour répondre aux besoins de développement économique du territoire**

En lien avec Saint-Louis Agglomération, le PADD de Sierentz inscrit la création d'une nouvelle zone d'activités économiques d'une superficie totale de **22 ha**.

Ces **22 ha** s'inscriront dans les **29,3 ha** de **consommation totale d'espace d'ici 2040** présentés au point précédent.

- **Stratégie démographique et foncière pour répondre aux besoins résidentiels et à la mixité sociale et fonctionnelle**

Pour répondre aux besoins en matière d'habitat, la commune prévoit l'accueil d'environ **1 126 habitants supplémentaires** d'ici **2040**, pour atteindre **une population totale de 4 950 habitants**.

Cet horizon démographique nécessitera la réalisation de près de **291 logements en densification** de l'enveloppe urbaine existante, à raison d'une densité moyenne de **40 logts/ha** sur les **4,6 ha** de « **dents creuses** », ainsi que de l'ordre de **96 logements en extension** (**40 logts/ha** en moyenne).

En tenant compte des voiries et espaces publics à aménager, un total d'environ **2,7 ha** devra être mobilisé **en extension** afin de concrétiser ce scénario démographique.

Ces **2,7 ha** s'inscriront dans les **29,3 ha** de **consommation totale d'espace d'ici 2040** présentés au point précédent.

- **Synthèse de la répartition du foncier maximal à inscrire dans le PLU pour respecter les rythmes définis précédemment**

Les **29,3 ha** de **foncier maximal** à inscrire pour répondre au besoin du territoire tout en respectant les rythmes de réduction de la consommation foncière définis précédemment se répartiront sur les deux postes suivants :

- Environ **22 ha** pour le **développement économique** sur un nouveau site porté par Saint-Louis Agglomération
- Environ **4,6 ha** pour les **besoins résidentiels** et la mixité sociale et fonctionnelle en **densification** de l'enveloppe urbaine
- Environ **2,7 ha** pour les **besoins résidentiels** et la mixité sociale et fonctionnelle en **extension** de l'enveloppe urbaine

2.2.2.2. Par rapport aux dix années précédant l'arrêt

L'article L.151-4 du code de l'Urbanisme demande au PLU d'analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ».

Sur les dix dernières années avant l'arrêt du PLU, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers correspond à 24,88 ha, soit **2,49 ha/an** (voir document 1.b. *Analyse du potentiel de densification et de la consommation foncière* pour le détail).

Sur la période **2022-2040**, la commune se fixe comme objectif de **réduire** le rythme de la consommation totale d'espace à **1,63 ha/an**. Soit une réduction de **-34,54 %** du rythme annuel moyen de consommation d'espace par rapport aux dix années précédant l'arrêt.

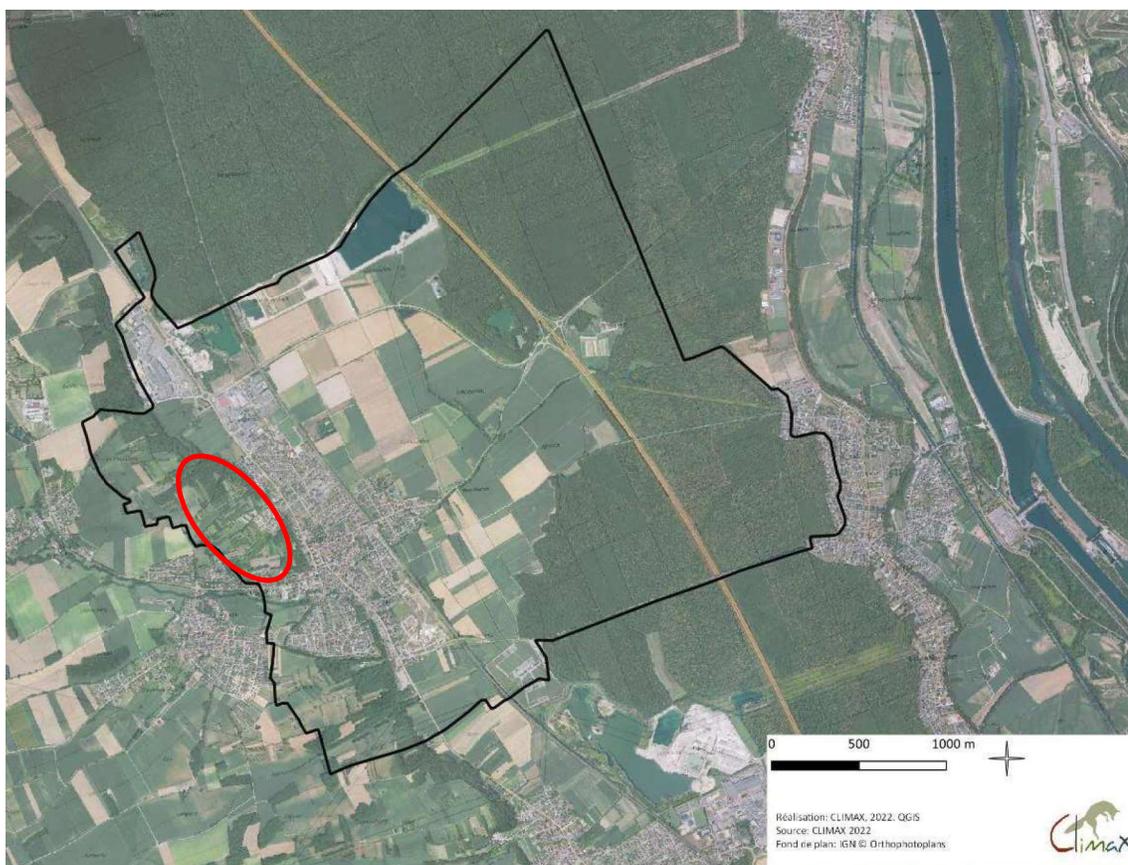
2.2.3. Comment la prise en compte des enjeux environnementaux et humains a fait évoluer le projet de PLU

La prise en compte des enjeux environnementaux et humains a fait évoluer le dossier de PLU tout au long de son élaboration. Les évolutions les plus notables sont les suivantes :

- Préservation des collines (classées en zone à urbaniser dans le précédent PLU) et reclassement en zone naturelle.
- Choix des sites potentiels d'extension pour l'habitat
- Démarche itérative avec le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale (notamment sur les OAP sectorielles et l'OAP trame verte et bleue).

2.2.3.1. Concernant la préservation des collines

Localisation du secteur des collines visé par la présente procédure

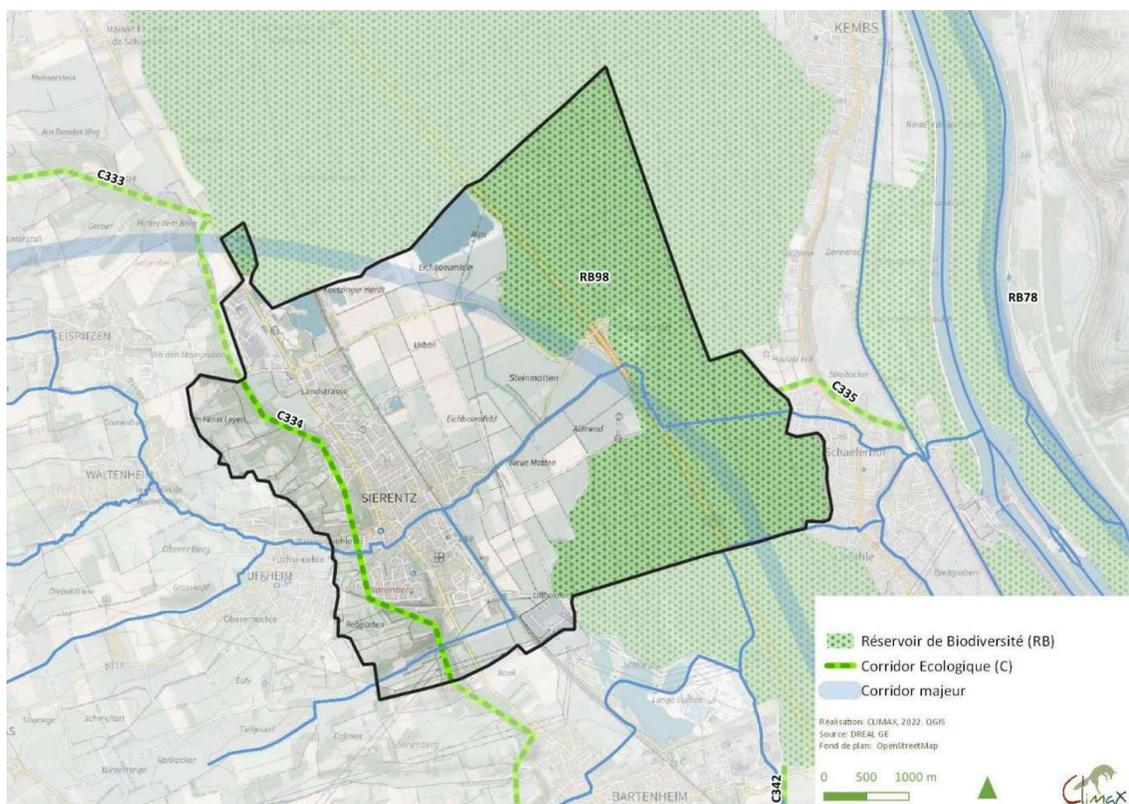


 : secteur des collines

Le secteur spécifique des collines sur lequel s'adosse le bourg, sur tout leur linéaire de Dietwiller à Hesingue, est caractérisé par les nombreux vergers et vignes, installés sur ses versants. Cette trame végétale subtile anime les vues lointaines vers la vallée du Rhin et la forêt Noire.

Les collines de Sierentz, véritable mosaïque de milieux, présentent une unité paysagère et environnementale particulièrement remarquable à l'échelle régionale. Cette mosaïque est favorable à la biodiversité, tant faunistique que floristique, offrant de nombreuses variations stationnelles et niches écologiques. Elles sont cependant régulièrement menacées, par l'urbanisation et par l'agriculture intensive qui tendent à simplifier le paysage (abattage de haies, suppression de vergers, retournement de prairies...).

Éléments du SRADDET/SRCE identifiés à Sierentz

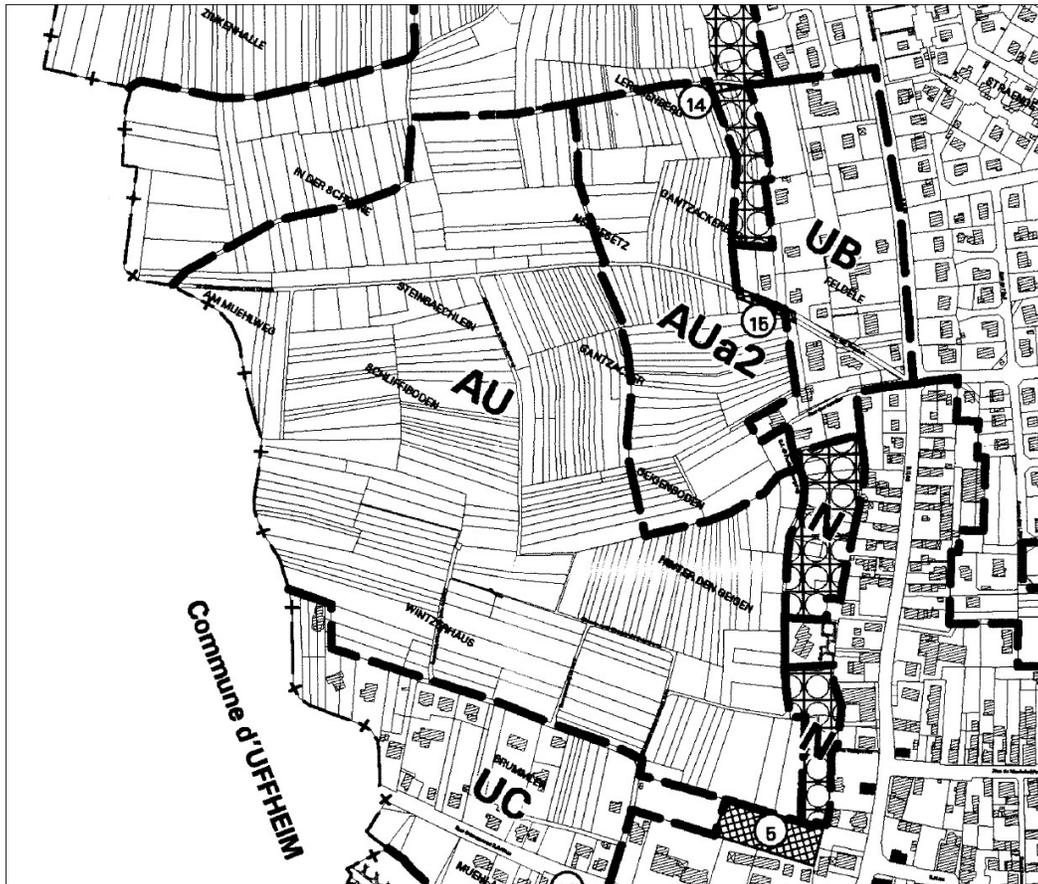


Corridors écologiques			
C334	Collines	Corridor mixte : cours d'eau, forêts, ripisylves, vergers et prairies	SATISFAIT A préserver
		Espèces cibles : Chevêche d'Athéna, Tarier des prés, Chat forestier	
		Principales routes fragmentantes : RD201 RD211 RD12B1 RD416 RD413	

Les collines sont classées dans le SRADDET/SRCE en tant que corridor écologique C334 associé à la topographie (versant boisé du talus et mosaïque des collines du Sundgau).

Pourtant, le précédent PLU classait les collines en zone à urbaniser :

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2013



Au vu de ce classement, la principale perspective d'évolution pour le secteur des collines restait une urbanisation progressive.

Ce classement en zone à urbaniser n'était ni compatible avec les objectifs de sauvegarde et de préservation de l'environnement fixés par la commune, ni avec la volonté de créer à terme un Espace Naturel Sensible (ENS) en partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace.

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux spécifiques aux collines, le PLU révisé les reclasse en zone naturelle N stricte.

2.2.3.2. Concernant le choix des sites potentiels d'extension pour l'habitat

Sites évités

L'élaboration du PLU de Sierentz s'inscrit dans la séquence « éviter-réduire-compenser ». Les sites suivants correspondent à des secteurs qui ont été étudiés pour leurs intérêts urbains, mais n'ont finalement pas été retenus.

Les sites qui présentaient un intérêt pour de l'extension urbaine

- Rue de la Tuilerie



Un secteur d'environ 0,73 ha entre les dernières habitations côté pair de la rue de la Tuilerie et une exploitation agricole existante a été étudié.

Au final, plusieurs arguments ont amené la commune à éviter ce secteur :

- La présence d'une ligne électrique à haute tension (ici recul de 10 m),
- La proximité avec une exploitation agricole,
- Des impacts paysagers en cas d'urbanisation.

Ainsi, des raisons d'ordre environnemental ont conduit à l'évitement de ce site.

- **Chemin des pâturages**



Un secteur d'environ 0,7 ha en face des constructions existantes le long du chemin des Pâturage a été étudié.

Cependant, l'implantation récente plus au Nord d'une sortie d'exploitation agricole d'élevage générant un périmètre de réciprocité incite la commune à éviter ce site.

En effet, bien que le périmètre de 50 m ne soit pas directement impacté par le secteur étudié, il n'apparaît pas pertinent de rapprocher l'habitat de cette exploitation, qui se verrait ainsi contrainte dans ses possibilités de développement futur alors même qu'elle est sortie de la ville.

- **Chemin dit « Allmenweg »**



Un secteur d'environ 1,26 ha en continuité des constructions existantes le long de l'Allmenweg a été étudié.

Toutefois, ce secteur est encore plus proche de la récente sortie d'exploitation agricole que le précédent.

Ainsi, la commune privilégie son évitement.

- Rue de Kembs



Un secteur à l'arrière de la rue de Kembs a été étudié selon plusieurs scénarios.

L'aménagement de ce site aurait dû s'accompagner des mesures de réductions des impacts environnementaux suivantes :

- Intégration paysagère au Nord afin de marquer une transition de qualité entre l'espace agricole et les premières habitations.
- Traitement qualitatif de l'entrée de ville (depuis l'A35).
- Traitement de l'interface avec les constructions/habitations existantes.

Au final, la commune privilégie son évitement.

Sites réduits

- Rue Rogg Hass



Le site à l'arrière de la Rue Rogg Hass était au départ étudié sur une superficie d'environ 1,7 ha. Cependant, son emprise a été réduite afin de s'écarter de la ligne électrique à haute tension.

Au final, la commune a réduit l'emprise de site à 0,7 ha (contre 1,7 ha initialement).

- **Besbrunnen**



Le secteur du Besbrunnen a été étudié au départ sur une emprise de 3,4 ha.

L'aménagement de ce site doit s'accompagner des mesures de réductions des impacts environnementaux suivantes :

- Intégration paysagère afin de marquer une transition de qualité entre l'espace agricole et les premières habitations.
- Traitement qualitatif de l'entrée de ville (depuis les ZA au Nord).
- Traitement de l'interface avec les constructions/habitations existantes.
- Protection des éléments majeurs : arbres et fontaine notamment.

Afin d'accentuer l'effet des mesures ci-dessus, au final, la commune a réduit l'emprise de site à 0,7 ha (contre 3,4 ha initialement).

2.2.4. Justifications des six premiers axes du PADD

Les points suivants reprennent les six premiers axes du PADD de la commune et justifient les différentes orientations au travers de tableaux qui suivent la numérotation des orientations PADD.

2.2.4.1. Axe 1 – Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune

N°	Orientations du PADD	Justifications
1.1	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.	Garantir la conformité réglementaire et assurer la prise en compte des contraintes techniques et environnementales.
1.2	Prendre en compte la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.	Prévenir les risques d'inondation et protéger les biens et les personnes en intégrant les contraintes hydrauliques.
1.3	Protéger le périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable à la pointe Nord du ban.	Préserver la qualité de la ressource en eau potable en évitant toute pollution ou usage incompatible avec sa protection.
1.4	Prendre en compte le poste électrique à haute tension au Sud du ban et le réseau de lignes électriques à haute tension.	Assurer la sécurité des installations et la compatibilité des projets d'aménagement avec les infrastructures électriques existantes.
1.5	Prendre en compte les contraintes générées par le passage du gazoduc à l'extrémité Est du ban.	Prévenir les risques liés à la proximité du gazoduc et maintenir la sécurité des infrastructures de transport d'énergie.
1.6	Respecter les mesures de protection et de surveillance du dépôt de lindane enfoui dans l'ancienne sablière.	Éviter tout risque de pollution et assurer une surveillance active pour préserver la santé publique et l'environnement.

2.2.4.2. Axe 2 – Maîtriser et structurer le développement urbain

N°	Orientations du PADD	Justifications
2.1.	<p>Maitriser le développement urbain de la commune en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ limitant les extensions urbaines, ▪ fixant des limites franches à l'urbanisation (en particulier dans les collines), ▪ réajustant les conditions règlementaires de constructions et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU. 	<p>La maîtrise du développement urbain permet de préserver les espaces naturels et agricoles, particulièrement dans les zones sensibles comme les collines, et d'éviter l'étalement urbain incontrôlé. Cela garantit une gestion durable des ressources foncières tout en encadrant les projets de construction dans les zones déjà urbanisées pour maintenir un équilibre entre développement et protection du paysage. L'intérêt pour la commune réside dans la préservation de son identité et de son cadre de vie.</p>
2.2.	<p>Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante et de qualité.</p>	<p>Assurer une offre résidentielle adaptée à la croissance de la population est essentiel pour répondre à la demande en logements et éviter les tensions sur le marché immobilier. Cela garantit aussi un cadre de vie agréable et inclusif pour tous les résidents, en attirant de nouvelles familles tout en évitant la saturation des infrastructures existantes. L'intérêt est d'offrir une attractivité durable à la commune en tenant compte de ses capacités d'accueil.</p>
2.3.	<p>Proposer des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des séniors et des jeunes ménages, et répondre à l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.</p>	<p>En diversifiant l'offre de logements, la commune favorise la mixité sociale et intergénérationnelle. Il est crucial de proposer des logements accessibles aux jeunes ménages et aux séniors, ainsi que de respecter les obligations légales en matière de logement social. Cette orientation permet de maintenir un équilibre démographique et de répondre aux besoins des populations vulnérables, contribuant à l'inclusion et à la cohésion sociale.</p>
2.4.	<p>Encourager et encadrer le renouvellement urbain.</p>	<p>Le renouvellement urbain permet de réhabiliter les zones déjà urbanisées sans avoir à consommer de nouveaux espaces naturels. Il s'agit de valoriser les quartiers existants et</p>

		d'améliorer la qualité de vie des habitants tout en préservant le patrimoine bâti. Ce processus aide à faire évoluer certaines parties de la ville, à encourager une meilleure utilisation des sols.
2.5.	Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, dans le respect des morphologies et du langage architectural à proximité.	Une bonne intégration architecturale permet d'harmoniser les nouveaux projets avec le cadre existant, évitant ainsi les ruptures visuelles ou fonctionnelles dans les quartiers. Cela contribue à préserver l'identité de la commune, son patrimoine architectural, et renforce l'attrait de son cadre de vie. Cette approche garantit que le développement reste cohérent et respectueux du passé tout en étant orienté vers l'avenir.
2.6.	Veiller à ce que la diversification des fonctions urbaines ne génère de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers.	La diversification des fonctions (résidentielles, commerciales, de services) est nécessaire pour un développement urbain équilibré, mais il est important de s'assurer que cette diversité n'entraîne pas de nuisances (ex. : bruit, circulation) dans les zones résidentielles. Cette approche permet de maintenir la qualité de vie des habitants tout en favorisant un dynamisme économique. L'intérêt général est d'assurer une cohabitation harmonieuse des différentes fonctions urbaines sans perturber les résidents.
2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.	L'adaptation et le renforcement des équipements publics (ex. : écoles, services sociaux, transports) sont essentiels pour répondre aux besoins d'une population en évolution. Une commune bien équipée offre un cadre de vie attractif, et ces équipements permettent d'accompagner la croissance démographique tout en garantissant une qualité de services.
2.8.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).	La valorisation des espaces publics et des trames vertes contribue à améliorer le bien-être des habitants en leur offrant des espaces de détente et de nature accessibles. Cela favorise également la biodiversité en milieu urbain et

		participe à la résilience climatique de la ville. L'intérêt pour la commune est d'offrir un environnement agréable et durable, renforçant son attractivité.
2.9.	Limitier le développement urbain linéaire le long des routes et des chemins pour des raisons paysagères et de sécurité.	Le développement linéaire le long des routes peut poser des problèmes de sécurité (risque d'accidents) et nuire à la qualité des paysages. En limitant ce type de développement, la commune préserve son environnement tout en garantissant une meilleure sécurité routière.
2.10.	Préserver le patrimoine bâti le plus remarquable	La préservation du patrimoine bâti permet de conserver l'histoire et l'identité architecturale de la commune. Cela renforce également l'attractivité touristique et culturelle du territoire, tout en valorisant des éléments uniques et symboliques pour les habitants.
2.11.	Revitaliser et mettre en valeur le centre ancien, notamment les commerces et lieux de proximité, tout en lui donnant des possibilités d'évolution. S'appuyer notamment sur les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti.	La revitalisation du centre ancien permet de redynamiser l'activité économique locale en soutenant les commerces de proximité et en valorisant le patrimoine historique. Cela contribue à créer un cadre de vie animé et attrayant, tout en préservant et modernisant le centre pour qu'il reste un lieu central pour les habitants.
2.12.	Valoriser les espaces publics du centre, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la place Dreyfus ▪ secteur Mairie, presbytère, fontaine ▪ les places de l'Église et de la Bascule ▪ la place des Malgré-Nous (la gare) 	La valorisation des espaces publics centraux améliore la convivialité et la qualité de vie dans le cœur de la commune. Ces espaces jouent un rôle fondamental dans la vie sociale et culturelle des habitants. L'objectif est de renforcer leur attractivité en les réaménageant pour qu'ils deviennent des lieux de rencontre et d'animation, tout en valorisant leur héritage historique.
2.13.	Poursuivre la politique d'acquisition foncière en vue de réaménager la place Dreyfus (extension du marché notamment).	L'acquisition foncière permet d'avoir les marges de manœuvre nécessaires pour développer des projets urbains stratégiques, comme l'extension du marché, favorisant ainsi l'économie locale et l'animation du centre-ville.

2.14.	Promouvoir la mixité des fonctions urbaines autour de la gare.	La gare constitue un pôle stratégique pour le développement urbain. En promouvant la mixité des fonctions (commerces, logements, services), la commune peut optimiser l'utilisation des infrastructures existantes tout en dynamisant ce secteur clé.
2.15.	Assurer le bon fonctionnement de tous les équipements publics, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le domaine Haas ▪ la gare ▪ l'Agora, comme appui pour le développement d'un pôle culture ▪ le collège Françoise Dolto ▪ le Centre hospitalier de Sierentz ▪ la plaine sportive 	Garantir le bon fonctionnement des équipements publics est essentiel pour assurer la qualité de vie des habitants et répondre à leurs besoins en matière d'éducation, de santé, de culture, et de loisirs. Ces équipements jouent un rôle central dans le dynamisme et l'attractivité de la commune.
2.16.	Organiser et planifier des extensions urbaines ponctuelles limitées, correspondant aux besoins estimés.	L'organisation maîtrisée des extensions urbaines permet de répondre aux besoins démographiques sans compromettre l'équilibre du territoire. Cela garantit une gestion raisonnée de l'espace tout en préservant les atouts naturels et paysagers de la commune.

2.2.4.3. Axe 2 – Organiser le développement économique

N°	Orientations du PADD	Justifications
3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.	L'anticipation des besoins fonciers est essentielle pour permettre l'implantation d'activités économiques nouvelles et le développement des entreprises existantes. Cette approche proactive garantit une offre suffisante de terrains et évite les tensions sur le marché foncier. L'intérêt pour la commune est d'attirer des investisseurs et de soutenir l'emploi local en créant un environnement favorable à la croissance économique.
3.2.	Mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les zones d'activités.	L'encadrement des zones d'activités à travers des orientations d'aménagement permet de structurer le développement de ces

		espaces de manière cohérente et durable. Cela contribue à prévenir les conflits d'usages, à faciliter l'accessibilité et à offrir des infrastructures de qualité. L'intérêt général est d'assurer une bonne intégration des zones d'activités dans le tissu économique et de favoriser leur attractivité.
3.3.	Promouvoir le développement des activités touristiques et l'attractivité de la commune	Le développement touristique contribue à la diversification économique et à la valorisation du patrimoine naturel et culturel. En renforçant l'attractivité de la commune, cette orientation stimule l'économie locale par la création d'emplois et de nouvelles activités (ex. : hébergement, restauration, loisirs). Pour la commune, cela signifie un accroissement des ressources et une meilleure visibilité à l'échelle régionale.
3.4.	Conforter les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville notamment et le développement des commerces de proximité	La consolidation des fonctions commerciales et de services en centre-ville permet de revitaliser ce secteur et de renforcer son rôle central. Les commerces de proximité participent à la qualité de vie des habitants en offrant des services accessibles tout en limitant les déplacements. L'intérêt est d'encourager un développement équilibré entre les différents pôles commerciaux et de maintenir une animation urbaine durable.
3.5.	Encadrer les mutations des ZAE de Tiergarten et Landstrasse de façon à promouvoir un usage optimal du foncier disponible. Ouvrir ces ZAE à davantage de mixité notamment en termes d'activités économiques.	Le foncier disponible dans les ZAE doit être optimisé pour garantir une exploitation efficiente des terrains, tout en favorisant une plus grande diversité des activités économiques (ex. : artisanat, services, industries légères). L'intérêt général est d'assurer un développement économique harmonieux, adapté aux besoins variés des entreprises et des acteurs économiques. Cela permet également de prévenir l'étalement urbain et de dynamiser ces zones stratégiques.

3.6.	Asseoir la vocation commerciale qualitative pour la zone d'activités économiques le long de la RD 201	La zone d'activités économiques le long de la RD 201 comprend une façade commerciale qui peut gagner en attractivité et en qualité. Cette stratégie permettrait d'attirer une clientèle élargie et de renforcer l'image économique de la commune. Pour la collectivité, cela représente une opportunité de développement tout en valorisant l'accessibilité et la visibilité de cet axe stratégique.
3.7.	Conforter le Centre commercial et la ZAC Hoell	La consolidation du Centre commercial et de la ZAC Hoell contribue à renforcer l'offre commerciale, tout en répondant aux besoins croissants des habitants et des visiteurs.
3.8.	Renforcer le pôle commercial au Sud de la commune.	Le renforcement du pôle commercial au sud permet de compléter l'offre existante et de créer une dynamique économique équilibrée entre les différents secteurs de la commune. Cela garantit également une meilleure répartition des services commerciaux.
3.9.	Aménager une nouvelle zone d'activités économique à l'est de la voie ferrée. Opter pour une opération à haute qualité environnementale et architecturale.	Le développement d'une nouvelle zone d'activités à l'est, en lien avec Saint-Louis Agglomération, en prenant en compte des critères environnementaux et architecturaux, permet de promouvoir un développement économique durable. Cette démarche assure que la croissance économique s'accompagne d'une responsabilité environnementale, tout en créant un cadre de travail agréable et attractif pour les entreprises. L'intérêt pour la commune est de concilier développement et préservation des ressources naturelles, tout en renforçant son image écoresponsable.
3.10.	Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale entre le Centre commercial – ZAC Hoell et le centre-ville.	Il est essentiel de garantir un équilibre entre le centre commercial et le centre-ville afin d'éviter la concurrence et de maintenir la vitalité des commerces de proximité. Cette approche permet d'offrir une

		diversité commerciale adaptée aux besoins des habitants tout en préservant le rôle central du cœur de ville. L'intérêt général est de favoriser une répartition équitable des activités économiques sur l'ensemble du territoire.
3.11.	Valoriser le potentiel agricole en tant que volet du développement économique et nourricier.	L'agriculture doit jouer un rôle clé dans le développement économique local, notamment en matière d'alimentation durable et de circuits courts. En valorisant ce secteur, la commune peut renforcer son autonomie alimentaire tout en soutenant les agriculteurs locaux.

2.2.4.4. Axe 4 – Restructurer les déplacements

N°	Orientations du PADD	Justifications
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.	Adapter l'offre de transport en commun aux besoins actuels et futurs de la population est essentiel pour favoriser une mobilité durable et réduire la dépendance à la voiture individuelle. Le renforcement des transports en commun permet également d'améliorer l'accessibilité des zones urbaines et rurales, tout en réduisant l'impact environnemental des déplacements. L'intérêt général est de faciliter les trajets quotidiens des habitants, d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les congestions routières.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.	Le développement du réseau cyclable et piéton contribue à promouvoir des modes de transport alternatifs, plus respectueux de l'environnement et bénéfiques pour la santé. Un maillage efficace permet également d'assurer la continuité des déplacements doux entre les différents quartiers et communes. L'intérêt est de rendre ces modes de déplacement accessibles à tous, en particulier pour les trajets de proximité, tout en renforçant l'attractivité du territoire pour les usagers et les touristes.

4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.	La sécurisation des liaisons Est-Ouest pour les piétons et cyclistes est cruciale pour offrir des alternatives sûres et confortables aux déplacements motorisés. Ces liaisons permettent de désenclaver certains quartiers et de favoriser une mobilité plus fluide entre les pôles d'habitation et les activités. L'intérêt général est d'améliorer la sécurité routière et d'encourager les modes de déplacement non polluants dans la vie quotidienne des habitants.
4.4.	Imposer la prise en compte des modes de déplacements doux (piétons et cycles) dans les futurs aménagements urbains.	En intégrant dès la conception des projets d'aménagement urbain des infrastructures dédiées aux déplacements doux, la commune s'assure que ces modes de transport sont pleinement pris en compte dans l'organisation de l'espace public. Cela renforce l'accessibilité des futurs quartiers et améliore la qualité de vie des habitants en leur offrant des alternatives de transport durables. L'intérêt pour la commune est de construire un territoire plus résilient et mieux adapté aux enjeux environnementaux.
4.5.	Préserver les chemins creux pour les déplacements doux et éviter les conflits d'usage.	Les chemins creux, patrimoine rural, doivent être préservés et sécurisés afin de garantir leur usage tout en évitant les conflits avec les engins motorisés. Ces voies sont également des corridors écologiques et un élément clé du patrimoine paysager. L'intérêt général est de préserver ces infrastructures pour la mobilité douce et le loisir, tout en renforçant la sécurité des usagers.
4.6.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement, et encadrer le déploiement de bornes de chargement électriques.	La gestion des capacités de stationnement est un enjeu crucial pour éviter les congestions urbaines et répondre aux besoins des résidents, visiteurs et professionnels. L'installation de bornes de recharge électrique est indispensable pour accompagner la transition vers des véhicules plus propres. L'intérêt général est de faciliter la mobilité quotidienne tout en favorisant l'adoption des véhicules électriques,

		contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
4.7.	Veiller à l'accessibilité par les engins agricoles des espaces cultivés de la plaine agricole.	L'accès aux terres agricoles par les engins agricoles doit être garanti afin de préserver l'activité agricole, un secteur clé pour l'économie locale et l'autosuffisance alimentaire. La planification urbaine doit prendre en compte cette nécessité pour éviter tout blocage des exploitations agricoles. L'intérêt général est de soutenir les agriculteurs locaux et de garantir une exploitation efficace des terres agricoles.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.	L'accès au très haut débit numérique est désormais un enjeu essentiel pour le développement économique et social d'un territoire. Faciliter ces infrastructures permet de garantir une meilleure connectivité pour les entreprises, les administrations, et les particuliers. L'intérêt pour la commune est d'attirer de nouvelles entreprises, de soutenir le télétravail et d'offrir à ses habitants un accès égalitaire aux outils numériques, contribuant ainsi à la réduction de la fracture numérique.
4.9.	Renforcer le pôle gare et améliorer son accessibilité tous modes.	La gare constitue un nœud central pour la mobilité régionale. En renforçant son accessibilité par tous les modes de transport (piétons, vélos, transports en commun, voitures), la commune améliore la connectivité de son territoire avec les bassins d'emploi voisins et les services publics. L'intérêt général est d'encourager l'utilisation des transports en commun, de réduire la pression automobile et de dynamiser l'attractivité de la commune.

2.2.4.5. Axe 5 – Préserver le paysage

N°	Orientations du PADD	Justifications
5.1.	Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages sundgauviens.	Le paysage sundgauvien, avec ses collines, forêts et vergers, représente un atout patrimonial fort pour l'identité locale. Respecter ces lignes paysagères permet de préserver l'harmonie entre l'homme et la nature, en garantissant la continuité visuelle et environnementale du territoire. L'intérêt général est de maintenir la qualité des paysages, qui contribue au bien-être des habitants et à l'attractivité de la commune.
5.2.	<p>Reconquérir les collines comme élément central du paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le talus boisé et le reconstituer, notamment derrière le lotissement des Acacias ▪ Préserver les collines de l'urbanisation, ▪ Protéger les éléments caractéristiques du paysage (vues lointaines, vergers, vignes, chemins, bois, etc.), ▪ Préserver les chemins creux. ▪ Préserver les mosaïques paysagères, notamment sur les petites parcelles. 	Les collines représentent un patrimoine naturel unique qui structure l'identité du territoire. Les protéger de l'urbanisation permet de préserver leur rôle écologique, esthétique et de loisirs. La protection des talus boisés et des chemins creux, ainsi que la reconstitution de ces éléments, garantit la biodiversité et la continuité des corridors écologiques. L'intérêt général est de conserver un cadre de vie agréable tout en protégeant le patrimoine naturel et les paysages emblématiques de la région.
5.3.	Reconquérir les berges du Sauruntz de la médiathèque à la forêt de la Hardt afin d'aménager un parcours de promenade « au fil de l'eau ».	La réhabilitation des berges du Sauruntz permettrait d'offrir aux habitants un nouvel espace de détente et de loisirs tout en renforçant la qualité écologique des milieux aquatiques. L'aménagement d'un parcours « au fil de l'eau » contribue à valoriser le patrimoine naturel et à sensibiliser les usagers à la biodiversité locale. L'intérêt général est d'améliorer la qualité de vie des habitants et de renforcer l'attractivité en développant des espaces de nature en ville.
5.4.	<p>Valoriser le paysage urbain et les espaces publics du centre, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la place Dreyfus 	La valorisation des espaces publics du centre-ville permet de renforcer l'attractivité de la commune tout en améliorant la convivialité et

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la place de la Mairie, presbytère, fontaine ▪ les places de l'Église et de la Bascule ▪ la place des Malgré-Nous (gare) 	<p>l'esthétique des lieux de vie. Ces espaces sont au cœur de la vie sociale et culturelle, leur mise en valeur améliore leur fonctionnalité et leur charme. L'intérêt général est de dynamiser l'activité commerciale et touristique tout en améliorant le cadre de vie des habitants.</p>
5.5.	Préserver le patrimoine arboré en milieu urbain et développer la nature en ville.	<p>Les arbres en milieu urbain jouent un rôle essentiel pour améliorer la qualité de l'air, réduire les îlots de chaleur et embellir l'espace public. Le développement de la nature en ville, par la création d'espaces verts, contribue à la biodiversité tout en offrant des lieux de détente et de bien-être pour les habitants. L'intérêt général est d'adapter la ville aux enjeux environnementaux actuels et futurs, tout en améliorant le cadre de vie.</p>
5.6.	Requalifier paysagèrement les principales entrées de ville.	<p>Les entrées de ville constituent des zones stratégiques pour donner une image accueillante et dynamique de la commune. Leur requalification paysagère permet d'harmoniser l'aspect visuel, de mieux intégrer les infrastructures et de renforcer la sécurité routière. L'intérêt général est d'améliorer l'attractivité de la commune dès ses abords et de donner une identité claire et cohérente aux différentes zones.</p>
5.7.	Mettre en valeur paysagèrement la ZAE de Tiergarten.	<p>La valorisation paysagère de la zone d'activités économiques (ZAE) de Tiergarten permettrait d'améliorer son intégration dans le paysage environnant et de renforcer son attractivité pour les entreprises et les investisseurs. Un aménagement soigné améliore également la qualité de vie des employés et des visiteurs. L'intérêt général est d'associer développement économique et respect de l'environnement pour garantir un développement durable de la zone.</p>
5.8.	Préserver le site « Hochkirch » et ses abords.	<p>Le site « Hochkirch » est un lieu patrimonial important pour la commune, à la fois pour son histoire et pour sa valeur paysagère. Sa préservation permet de protéger ce</p>

		patrimoine culturel tout en le mettant en valeur pour les générations futures. L'intérêt général est de renforcer l'identité locale et de garantir la pérennité d'un site emblématique pour la commune et ses visiteurs.
5.9.	Préserver et valoriser les boisements ponctuels, haies et alignements d'arbres qui animent le paysage agricole.	Les éléments arborés dans le paysage agricole, tels que les haies et les alignements d'arbres, jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, la protection contre l'érosion et la structuration du paysage. Leur préservation et valorisation permet de renforcer les services écosystémiques et de maintenir un paysage agricole vivant et attractif. L'intérêt général est de garantir la durabilité des pratiques agricoles tout en protégeant le patrimoine naturel.
5.10.	Préserver le patrimoine mémoriel et militaire.	Le patrimoine mémoriel et militaire constitue un témoignage important de l'histoire locale et nationale. Sa préservation permet de maintenir la mémoire collective et de transmettre les enseignements historiques aux générations futures. L'intérêt général est de respecter et d'honorer le passé tout en intégrant ces éléments dans l'aménagement du territoire pour en faire des points de repère et de réflexion.

2.2.4.6. Axe 6 – Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles

N°	Orientations du PADD	Justifications
6.1.	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire.	La continuité des espaces naturels, essentiels à la biodiversité, permet aux espèces animales et végétales de se déplacer et de se reproduire. Maintenir ces corridors écologiques favorise la résilience des écosystèmes face aux changements climatiques. L'intérêt général est de garantir la durabilité environnementale, en préservant la diversité biologique qui profite à la qualité de vie des habitants et au patrimoine naturel de la commune.

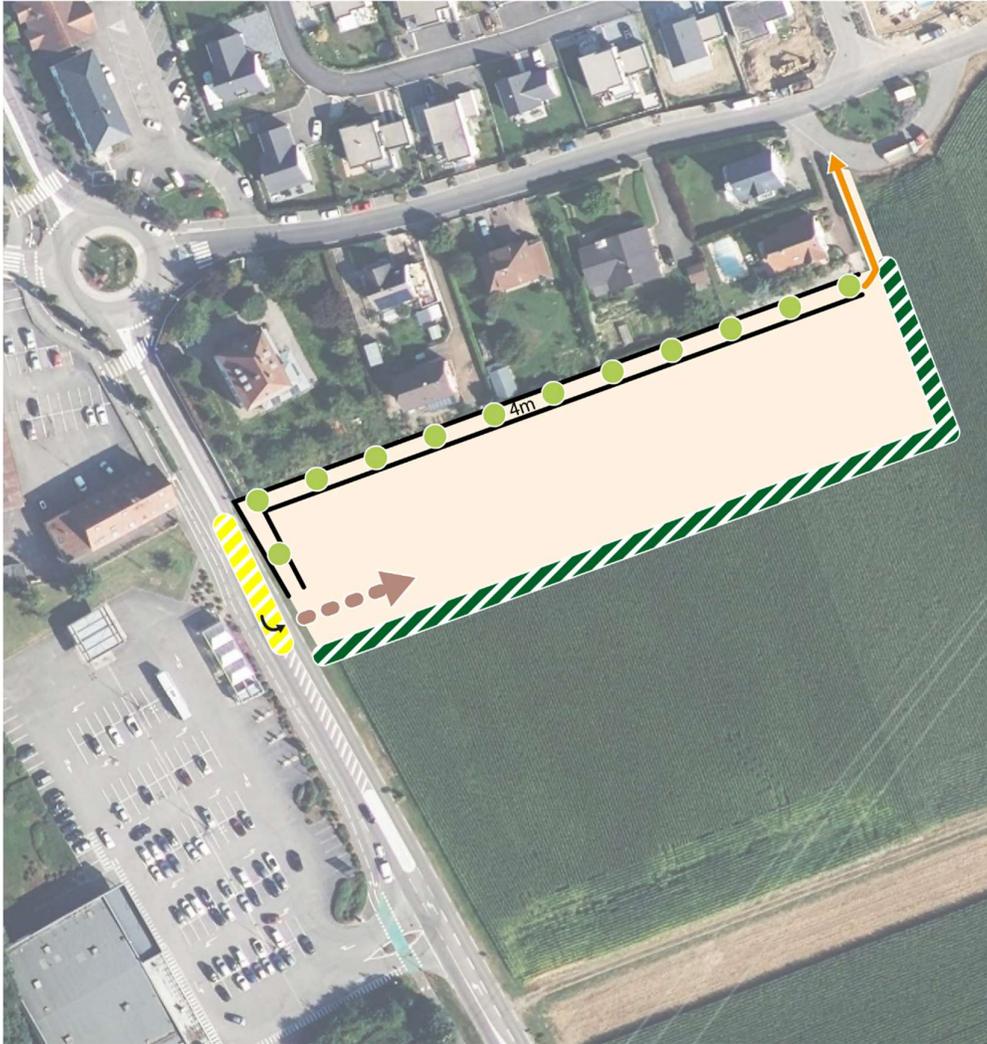
6.2.	Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.	La gestion durable des ressources naturelles, en particulier de l'eau, est primordiale dans un contexte de changement climatique et de rareté des ressources. Protéger les nappes phréatiques et les cours d'eau garantit un approvisionnement suffisant pour les générations futures. L'intérêt général est de sécuriser les ressources essentielles pour la santé publique, l'agriculture, et les besoins domestiques, tout en protégeant les écosystèmes aquatiques.
6.3.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières en dehors des périmètres actuels fixés par arrêté préfectoral.	L'exploitation des gravières et carrières a un impact fort sur le paysage, l'environnement et la qualité de vie des riverains. Limiter leur extension hors des zones autorisées protège les sols, les ressources en eau et le cadre de vie des habitants. L'intérêt général est de préserver le territoire contre des activités industrielles qui pourraient nuire à l'environnement et aux habitants, tout en encadrant de manière stricte les zones d'exploitation.
6.4.	Protéger les boisements et/ou vergers ponctuels afin de servir de support aux continuités naturelles existantes ou à conforter.	Les boisements et vergers jouent un rôle crucial dans la trame verte, en constituant des habitats pour la faune et des zones de transition entre milieux naturels et agricoles. Leur protection permet de maintenir la biodiversité et d'assurer la connectivité des écosystèmes. L'intérêt général est de favoriser la conservation de ces éléments naturels tout en intégrant leur rôle dans la structuration du paysage rural et urbain.
6.5.	Rechercher un équilibre entre exploitation agricole des terres et milieux naturels pour protéger la biodiversité, et limiter les risques d'érosion/ruissellement.	Un équilibre entre agriculture et protection des milieux naturels est essentiel pour préserver les sols, éviter leur appauvrissement et protéger la biodiversité. Limiter l'érosion et le ruissellement des eaux contribue à maintenir la fertilité des terres et à prévenir les inondations. L'intérêt général est de garantir la durabilité des pratiques

		agricoles tout en protégeant les écosystèmes locaux et en assurant la sécurité des habitants contre les aléas naturels.
6.6.	Accompagner le développement de la profession, pérenniser les activités agricoles et mieux articuler exploitation des terres et respect des trames vertes existantes, des paysages et des fossés.	L'agriculture est une activité économique clé pour la commune, mais elle doit être compatible avec les enjeux environnementaux. Pérenniser cette activité tout en intégrant les trames vertes et bleues permet de garantir un développement agricole durable, respectueux des paysages et des écosystèmes. L'intérêt général est de soutenir une agriculture locale et responsable, en cohérence avec les objectifs de protection de l'environnement.
6.7.	Préserver le cadre de vie et l'environnement du secteur des collines, en limitant l'urbanisation. Lutter contre l'enfrichement et remettre en valeur des anciennes parcelles de verger.	Les collines sont un élément paysager important qui contribue à la qualité de vie et à l'identité de la commune. Interdire leur urbanisation préserve leur caractère naturel et renforce la biodiversité. La réhabilitation des vergers permet de lutter contre l'enfrichement. L'intérêt général est de garantir la préservation des paysages et de la biodiversité.
6.8.	Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques qui traversent le ban communal. Renforcer l'axe vert du fossé du Rittigraben vers le Nord. Créer un axe vert de l'Eschenbachgraben vers la Hardt.	Les continuités écologiques permettent le déplacement des espèces et la connexion des habitats naturels. Renforcer ces axes verts garantit le maintien de la biodiversité et améliore la résilience des écosystèmes face aux pressions humaines. L'intérêt général est de protéger les corridors écologiques tout en assurant un aménagement du territoire respectueux des équilibres naturels.
6.9.	Préserver le massif forestier de la Hardt en tant que réservoir de biodiversité.	Le massif forestier de la Hardt est un réservoir de biodiversité essentiel pour la commune. Sa préservation permet de maintenir des écosystèmes forestiers riches et variés, tout en offrant des espaces de loisirs et de détente pour les habitants. L'intérêt général est de protéger ce patrimoine naturel tout en valorisant son rôle écologique, économique et récréatif.

6.10.	Renforcer le Sauruntz et l'Eschenbachgraben dans leur rôle de trame verte et bleue.	Les rivières Sauruntz et Eschenbachgraben jouent un rôle clé dans la trame verte et bleue, en constituant des corridors écologiques pour la faune et la flore. Leur renforcement permet d'améliorer la qualité des milieux aquatiques et de garantir la continuité écologique. L'intérêt général est de protéger ces cours d'eau tout en assurant leur rôle écologique et leur intégration harmonieuse dans le paysage communal.
6.11.	Maintenir les capacités agricoles.	Maintenir les capacités agricoles est essentiel pour préserver l'activité économique locale et assurer la sécurité alimentaire du territoire. Cela permet aussi de préserver les paysages ouverts et de garantir un usage durable des sols. L'intérêt général est de favoriser un développement équilibré entre urbanisation et agriculture, en garantissant la pérennité des exploitations agricoles.

2.3. Justification des choix des OAP

2.3.1. Le secteur Feldele – 1AUa



-  Vocation principale : habitat.
-  Aménager un accès unique au secteur
Mettre en place une voirie interne desservant l'ensemble du secteur.
-  Sécuriser l'accès (ex : création d'une voie de stockage), et liaison piétonne vers le supermarché.
-  Aménager une liaison douce vers la rue de la Tuilerie.
-  Aménager des bandes de recul en espaces verts non privatifs.
-  Planter des alignements d'arbres.
-  Dans la zone AUa, aménager un traitement végétal et paysager en interface avec les terres agricoles.

Les tableaux suivants résument et justifient les orientations et recommandations d'aménagement du secteur Feldele :

- **Concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Encadrer l'urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.	Limiter l'étalement urbain permet d'optimiser l'utilisation des terrains, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de réduire les coûts liés à l'extension des infrastructures. Cela favorise une croissance maîtrisée et durable.
Réaliser un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de coûts de fonctionnement.	Un réseau de voirie simple permet de minimiser les coûts de maintenance et de gestion tout en facilitant la circulation. Cela contribue à une efficacité fonctionnelle accrue et à une réduction des dépenses publiques à long terme.
Rechercher un équilibre entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés (clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles, cônes d'ensoleillement).	Harmoniser l'architecture et les aménagements extérieurs garantit une cohérence esthétique et fonctionnelle. Cela valorise le cadre de vie, préserve les vues et l'ensoleillement, et renforce l'intégration des bâtiments dans leur environnement.
Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.	Une planification dès le départ permet d'éviter des aménagements anarchiques ou incohérents qui pourraient dégrader l'esthétique générale du quartier. Des prescriptions claires assurent une uniformité et une qualité durable dans l'aménagement.
Prévoir des clôtures perméables aux déplacements de la petite faune, si possible végétalisées.	Des clôtures perméables favorisent la biodiversité en permettant aux petits animaux de circuler librement, ce qui est bénéfique pour l'écosystème local. La végétalisation renforce cette continuité écologique et embellit l'espace urbain.

- **Concernant la mixité fonctionnelle et sociale**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Respecter une densité nette d'environ 40 logements à l'hectare.	Une densité de 40 logements par hectare permet d'optimiser l'utilisation du foncier tout en maintenant un équilibre entre espace privé et public. Cela répond aux objectifs de rationalisation de l'espace, tout en favorisant la mixité sociale et l'efficacité des infrastructures publiques. Cet objectif chiffré provient du SCoT.
Des logements locatifs sociaux devront être créés selon les conditions fixées dans le règlement écrit de la zone.	La création de logements sociaux garantit un accès au logement pour les ménages à revenus modestes, contribuant ainsi à la diversité sociale et à la lutte contre l'exclusion. Cela respecte aussi les obligations légales et répond aux besoins locaux en matière de logements accessibles.

- **Concernant la qualité environnementale et la prévention des risques**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Limiter l'imperméabilisation des sols	Réduit le ruissellement de l'eau, favorise l'infiltration naturelle, et diminue le risque d'inondations tout en favorisant la recharge des nappes phréatiques.
Limiter les jardins minéraux et/ou les surfaces imperméables	Diminue les effets d'îlot de chaleur urbain et favorise un environnement plus frais et plus agréable.
Planter des essences locales autour des constructions pour une bonne insertion dans le paysage	Les espèces locales sont mieux adaptées aux conditions locales et favorisent la biodiversité, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage.
Utiliser des haies mitoyennes et des plantations en bordure de propriété avec des espèces locales ou fruitières/nectarifères	Favorise la biodiversité locale, améliore l'esthétique et fournit des ressources alimentaires pour la faune. Les haies doivent aussi être aménagées pour ne pas gêner la circulation ou la sécurité.
Interdire les variétés invasives et privilégier les espèces fruitières et les haies de feuillus mixtes	Les espèces invasives peuvent nuire aux écosystèmes locaux, tandis que les espèces locales et fruitières enrichissent la biodiversité et offrent des avantages écologiques et esthétiques supplémentaires.

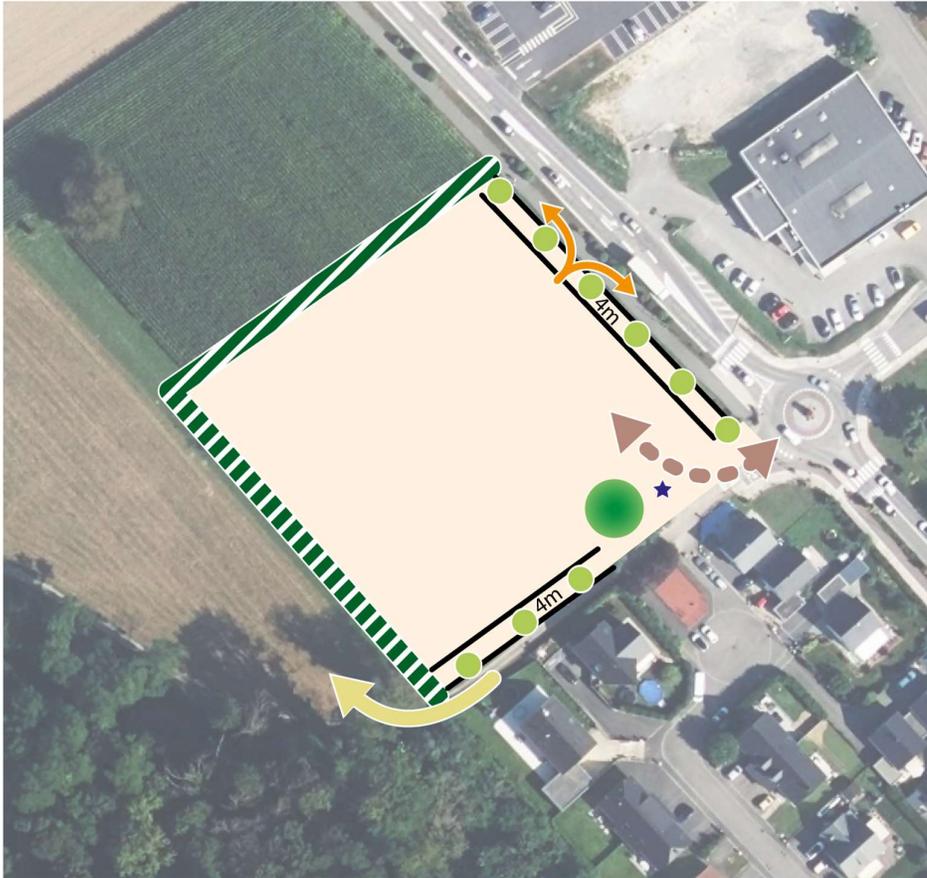
Traitement végétal et paysager en interface avec la zone agricole : haie plantée en limite de propriété	Crée une séparation visuelle et fonctionnelle entre la zone à urbaniser et les agricoles, contribuant à la protection des espaces agricoles tout en offrant une barrière esthétique et écologique.
Traitement végétal et paysager en interface avec la zone agricole : haie doublée d'une fascine	Améliore la biodiversité et offre une protection supplémentaire contre l'érosion tout en fournissant un habitat pour la faune.
Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, les espaces verts, et les stationnements	Optimise l'efficacité énergétique des bâtiments, améliore le confort des usagers, et favorise une utilisation efficace des espaces verts.
Limiter l'imperméabilisation des surfaces par des choix de matériaux appropriés	Réduit le ruissellement, améliore l'infiltration de l'eau, et diminue les risques d'inondations. Les matériaux perméables contribuent également à la gestion durable des eaux pluviales.
Lisser les effets de charge en eau pluviale par des dispositifs comme des toitures végétalisées ou des récupérateurs d'eau	Diminue le risque de surcharge des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, améliore la gestion des eaux de pluie et contribue à une approche durable en matière d'urbanisme.
Privilégier des matériaux de construction avec un bon bilan énergétique et des performances satisfaisantes	Réduit l'empreinte carbone des constructions et améliore l'efficacité énergétique des bâtiments.
Privilégier l'utilisation de matériaux locaux pour limiter le transport	Réduit l'empreinte carbone liée au transport des matériaux, soutient l'économie locale et favorise une approche plus durable de la construction.

- **Concernant la desserte des terrains par les voies et réseaux**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.	Assurer une intégration harmonieuse avec les zones environnantes permet d'éviter les ruptures fonctionnelles et favorise la fluidité des déplacements, en évitant les interruptions dans la continuité des infrastructures et réseaux.
Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.	Un plan d'ensemble garantit que tous les équipements sont intégrés dans un système global, évitant les zones isolées et facilitant l'accès et la connectivité pour les usagers. Cela

	permet également une gestion efficace des infrastructures.
Créer un accès unique depuis la rue Rogg Hass.	Un accès unique simplifie l'organisation du trafic, réduit la complexité des flux de circulation et améliore la sécurité en concentrant les entrées et sorties, facilitant ainsi la gestion des déplacements et la maintenance.
Aménager une liaison douce vers la rue de la Tuilerie.	Une liaison douce (comme une piste cyclable ou un chemin piéton) encourage les modes de transport alternatifs et améliore la connectivité piétonne et cycliste, offrant une alternative aux déplacements motorisés et favorisant des déplacements durables.
Sécuriser la traversée des piétons vers le supermarché.	La sécurité des piétons est primordiale pour prévenir les accidents et garantir une traversée sûre, surtout aux abords des commerces où la fréquentation est élevée. L'aménagement adéquat améliore l'accessibilité et encourage les déplacements à pied.

2.4. Le secteur Besbrunnen – 1AUa



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Vocation principale : habitat.
-  Aménager un accès unique au secteur
-  Mettre en place une voirie interne desservant l'ensemble du secteur.
-  Aménager des accès doux vers la liaison douce le long de la RD.
-  Garantir l'accès aux terres agricoles.
-  Préserver l'arbre existant et le calvaire.
-  Maintenir l'hôtel à hirondelles existant sur le site existant, l'implanter dans l'angle Nord-Ouest.
-  4m Aménager des bandes de recul en espaces verts non privatifs.
-  Planter des alignements d'arbres.
-  Dans la zone AUa, aménager un traitement végétal et paysager en interface avec les terres agricoles.

Les tableaux suivants résument et justifient les orientations et recommandations d'aménagement du secteur Besbrunnen :

- **Concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Encadrer l'urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.	Limiter l'étalement urbain permet d'optimiser l'utilisation des terrains, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de réduire les coûts liés à l'extension des infrastructures. Cela favorise une croissance maîtrisée et durable.
Réaliser un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de coûts de fonctionnement.	Un réseau de voirie simple permet de minimiser les coûts de maintenance et de gestion tout en facilitant la circulation. Cela contribue à une efficacité fonctionnelle accrue et à une réduction des dépenses publiques à long terme.
Rechercher un équilibre entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés (clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles, cônes d'ensoleillement).	Harmoniser l'architecture et les aménagements extérieurs garantit une cohérence esthétique et fonctionnelle. Cela valorise le cadre de vie, préserve les vues et l'ensoleillement, et renforce l'intégration des bâtiments dans leur environnement.
Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.	Une planification dès le départ permet d'éviter des aménagements anarchiques ou incohérents qui pourraient dégrader l'esthétique générale du quartier. Des prescriptions claires assurent une uniformité et une qualité durable dans l'aménagement.
Prévoir des clôtures perméables aux déplacements de la petite faune, si possible végétalisées.	Des clôtures perméables favorisent la biodiversité en permettant aux petits animaux de circuler librement, ce qui est bénéfique pour l'écosystème local. La végétalisation renforce cette continuité écologique et embellit l'espace urbain.

- **Concernant la mixité fonctionnelle et sociale**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Respecter une densité nette d'environ 40 logements à l'hectare.	Une densité de 40 logements par hectare permet d'optimiser l'utilisation du foncier tout en maintenant un équilibre entre espace privé et public. Cela répond aux objectifs de rationalisation de l'espace, tout en favorisant la mixité sociale et l'efficacité des infrastructures publiques. Cet objectif chiffré provient du SCoT.
Des logements locatifs sociaux devront être créés selon les conditions fixées dans le règlement écrit de la zone.	La création de logements sociaux garantit un accès au logement pour les ménages à revenus modestes, contribuant ainsi à la diversité sociale et à la lutte contre l'exclusion. Cela respecte aussi les obligations légales et répond aux besoins locaux en matière de logements accessibles.

- **Concernant la qualité environnementale et la prévention des risques**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Limiter l'imperméabilisation des sols	Réduit le ruissellement de l'eau, favorise l'infiltration naturelle, et diminue le risque d'inondations tout en favorisant la recharge des nappes phréatiques.
Limiter les jardins minéraux et/ou les surfaces imperméables	Diminue les effets d'îlot de chaleur urbain et favorise un environnement plus frais et plus agréable.
Planter des essences locales autour des constructions pour une bonne insertion dans le paysage	Les espèces locales sont mieux adaptées aux conditions locales et favorisent la biodiversité, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage.
Utiliser des haies mitoyennes et des plantations en bordure de propriété avec des espèces locales ou fruitières/nectarifères	Favorise la biodiversité locale, améliore l'esthétique et fournit des ressources alimentaires pour la faune. Les haies doivent aussi être aménagées pour ne pas gêner la circulation ou la sécurité.
Interdire les variétés invasives et privilégier les espèces fruitières et les haies de feuillus mixtes	Les espèces invasives peuvent nuire aux écosystèmes locaux, tandis que les espèces locales et fruitières enrichissent la biodiversité et offrent des avantages écologiques et esthétiques supplémentaires.

Traitement végétal et paysager en interface avec la zone agricole : haie plantée en limite de propriété	Crée une séparation visuelle et fonctionnelle entre la zone à urbaniser et les agricoles, contribuant à la protection des espaces agricoles tout en offrant une barrière esthétique et écologique.
Traitement végétal et paysager en interface avec la zone agricole : haie doublée d'une fascine	Améliore la biodiversité et offre une protection supplémentaire contre l'érosion tout en fournissant un habitat pour la faune.
Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, les espaces verts, et les stationnements	Optimise l'efficacité énergétique des bâtiments, améliore le confort des usagers, et favorise une utilisation efficace des espaces verts.
Limiter l'imperméabilisation des surfaces par des choix de matériaux appropriés	Réduit le ruissellement, améliore l'infiltration de l'eau, et diminue les risques d'inondations. Les matériaux perméables contribuent également à la gestion durable des eaux pluviales.
Lisser les effets de charge en eau pluviale par des dispositifs comme des toitures végétalisées ou des récupérateurs d'eau	Diminue le risque de surcharge des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, améliore la gestion des eaux de pluie et contribue à une approche durable en matière d'urbanisme.
Privilégier des matériaux de construction avec un bon bilan énergétique et des performances satisfaisantes	Réduit l'empreinte carbone des constructions et améliore l'efficacité énergétique des bâtiments.
Privilégier l'utilisation de matériaux locaux pour limiter le transport	Réduit l'empreinte carbone liée au transport des matériaux, soutient l'économie locale et favorise une approche plus durable de la construction.

- **Concernant la desserte des terrains par les voies et réseaux**

Résumé des orientations et recommandations	Justifications
Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.	Assurer une intégration harmonieuse avec les zones environnantes permet d'éviter les ruptures fonctionnelles et favorise la fluidité des déplacements, en évitant les interruptions dans la continuité des infrastructures et réseaux.
Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.	Un plan d'ensemble garantit que tous les équipements sont intégrés dans un système global, évitant les zones isolées et facilitant l'accès et la connectivité pour les usagers. Cela

	permet également une gestion efficace des infrastructures.
Créer un accès unique depuis le giratoire rue Poincaré.	Un accès unique simplifie l'organisation du trafic, réduit la complexité des flux de circulation et améliore la sécurité en concentrant les entrées et sorties, facilitant ainsi la gestion des déplacements et la maintenance.
Aménager des accès doux vers la liaison douce le long de la RD.	Faciliter l'accès aux liaisons douces depuis les routes principales améliore l'intégration des modes de transport alternatifs, encourage l'utilisation de pistes cyclables et sentiers, et renforce la connectivité pour les usagers.
Garantir l'accès aux terres agricoles.	Assurer l'accès aux terres agricoles est crucial pour maintenir leur fonctionnalité, soutenir l'agriculture locale et éviter les conflits d'usage entre l'urbanisation et les activités agricoles. Cela contribue à la préservation des espaces ruraux.
Aménager un espace de convivialité autour de l'arbre et du calvaire à préserver.	Créer un espace de convivialité autour d'éléments naturels ou patrimoniaux comme un arbre et un calvaire renforce le sentiment d'appartenance à la communauté, favorise les interactions sociales et valorise les aspects culturels et environnementaux du secteur.

2.5. Le secteur ZAC Gruen – 1AUe – Justification des choix du projet¹

2.5.1. La réponse au besoin de développement économique

2.5.1.1. Le contexte intercommunal : SCoT approuvé

Dans sa version révisée et approuvée le 29 juin 2022, le SCOT a appliqué un effort de réduction de la consommation d'espaces de 50% par rapport à la période 2008-2018.

Ces dispositions et objectifs sont traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, tout en recherchant l'équilibre Habitat-Economie-Agricole.

En tant que document intégrateur des plans et programmes qui lui sont supérieurs, les objectifs du SCOT répondent aux objectifs de réduction de moitié de la consommation foncière d'ici 2030 puis à la recherche d'une « zéro artificialisation nette » d'ici 2050.

Cette réduction de consommation foncière viendra réduire progressivement l'impact sur les terres agricoles et naturelles.

Le SCOT a pour vocation de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, il a également pour rôle de répondre aux besoins en matière d'habitat et économique et d'emplois.

C'est dans le cadre de cet équilibre à l'échelle du territoire de SLA que la création d'une zone d'activité économique à Sierentz a été considérée comme nécessaire et répondant à un besoin identifié et existant sur le territoire de l'agglomération.

En effet, le tissu économique est particulièrement dynamique, en développement depuis plusieurs années et pourvoyeur de nombreux nouveaux emplois.

Le site de Sierentz est fléché dans le SCOT pour une zone d'activités de type 3, en vue d'un développement d'activité à vocation industrielle d'environ 22 hectares.

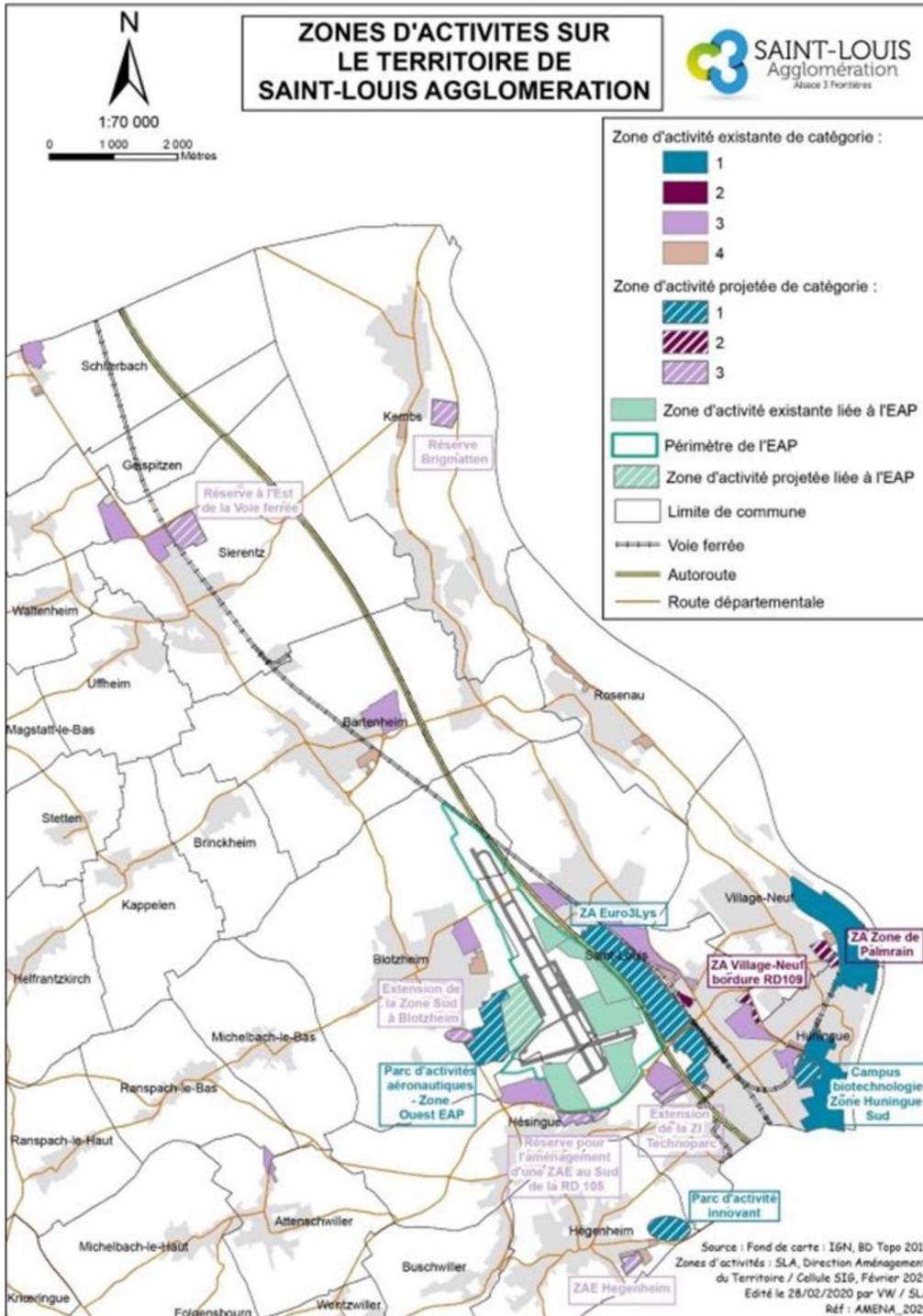
Les ZAE de type 3 sont des zones mixtes de dimensionnement « moyen » à l'échelle de l'ensemble des ZAE de Saint Louis 3 Frontières (entre 10 et 30 ha dans la plaine du Rhin et au-delà de 5 ha dans les collines du Sundgau), qui ont pour vocation l'accueil et le développement d'entreprises de nature et de rayonnement hétérogènes. Ces zones permettent d'accueillir des activités économiques dont les secteurs d'activités sont complémentaires aux ZAE de types 1 et 2.

Sur l'ensemble des zones de type 3 existantes sur le territoire, il n'existe plus, à la date d'approbation du SCOT que 2,8 ha de foncier disponible, en surface cumulée, et non pas d'un seul tenant pour répondre aux besoins des acteurs économiques industriels.

Les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCOT indiquent également des exigences qualitatives de très haut niveau couplé à des performances environnementales et énergétiques renforcées.

La carte ci-après permet d'apprécier l'organisation territoriale des zones à vocation économique avec, notamment, une forte concentration des secteurs autour de l'EuroAirport. La zone d'activités à vocation industrielle de Sierentz a vocation à venir renforcer ce maillage en profitant de sa localisation et de son accessibilité optimisées.

¹ Les justifications s'appuient sur des éléments de la Notice de présentation du Dossier de création de ZAC.



Extrait du SCOT approuvé – répartition cartographique des zones d'activités projetées sur le territoire de Saint-Louis Agglomération

COMMUNE	ADRESSE	SUPERFICIE	STATUT
BARTENHEIM	5 Rue Robert Schuman	23148	Partiellement réutilisée
BLOTZHEIM	Rue de l'Aéroport	4109	50% utilisée
BLOTZHEIM	Rue de l'Aéroport	6633	50% utilisée
HUNINGUE	15 Quai du Maroc	10180	* ZAC en cours
HUNINGUE	2 Rue du Rhin	34000	En cours de réhabilitation
HUNINGUE	10 Rue Eugène Jung	17390	* ZAC en cours
HUNINGUE	1 Avenue d'Alsace	764	
HUNINGUE	43 Rue de Saint-Louis	3916	Réhabilitée Bureaux & Logements
HUNINGUE	7 Rue Eugène Jung	3827	Non réhabilitée
KEMBS	13 Rue de Habsheim	14280	
KEMBS	9 Rue de Saint-Louis	12530	Non réhabilitée
LEYMEN	51 Rue Hagenthal	14680	Non réhabilitée
SAINT-LOUIS	Rue de Mulhouse	47177	Fait
SAINT-LOUIS	22 Rue de Mulhouse	1047	Propriété ville + privé
SAINT-LOUIS	22 Rue de Huningue	1907	Construit
SAINT-LOUIS	124 Rue de Mulhouse	1795	Non réhabilitée
SAINT-LOUIS	6 Rue du Stade	6397	Partiellement réutilisée
SAINT-LOUIS	14 Rue de la Paix	1564	Travaux en cours
SAINT-LOUIS	Rue des Trois Rois	2210	Travaux en cours
SAINT-LOUIS	44 bis Rue Henner	9090	Construit HLM
SAINT-LOUIS	22 Rue des Transitaires	11936	Non réhabilitée
SAINT-LOUIS	2 Rue de Strasbourg	3633	Projet en cours
VILLAGE-NEUF	Rue de l'Étang	3553	Dépôt vente
SAINT-LOUIS	98 Avenue de Bâle	3845	
SAINT-LOUIS	4 Rue de Strasbourg	501	Bât. Communal projet en cours réflexion
SAINT-LOUIS	Rue Hésingue / Rue des Vosges	0	Immeuble construit
			* 280 logements disposés + groupe scolaire

Inventaire des friches sur le territoire - extrait du rapport de présentation du SCOT approuvé

Le rapport de présentation du SCOT fait état de très peu de disponibilités foncières sur des emprises existantes, équipées et dites, en friche.

La grande majorité de ces emprises sont placées en cœur urbain ou dans des secteurs qui ne s'avèrent pas optimales pour une implantation d'activités industrielles.

Aussi, les espaces en friches, situés pour la plupart en secteurs urbains, sont remobilisés essentiellement pour des opérations à vocation d'habitat, d'équipement ou de services.

Quelques emprises restent mobilisables, mais souvent sur des surfaces relativement faibles d'un seul tenant, ou fortement contraintes en termes d'accès, de pollutions résiduelles ou de foncier mobilisable.

2.5.1.2. La stratégie de développement économique de l'agglomération

En parallèle à la révision du SCOT de Saint-Louis Agglomération, les élus du territoire ont, en 2017, adopté une stratégie d'intervention économique pour le dynamisme du territoire, dont les principaux objectifs sont :

- Soutenir et renforcer les dynamiques économiques du territoire
- Peser positivement dans l'agglomération trinationale de Bâle et en Sud Alsace
- Servir opérationnellement les besoins du territoire et des entreprises

La traduction de cette volonté politique se traduit ainsi par l'engagement de l'aménagement de la zone d'activités de Sierentz destinée à renforcer l'attractivité du territoire et à répondre aux besoins des entreprises locales.

D'autre part, cette démarche s'inscrit dans le grand plan européen et national de la relocalisation et de l'aménagement industriel de la France, ainsi que dans le pacte de relocalisation des approvisionnements dans la Région Grand Est.

Le dynamisme territorial de l'agglomération est favorable à la croissance économique.

La population a augmenté de 6,2% sur le territoire entre 2017 et 2022, soit plus de 4 900 habitants supplémentaires.

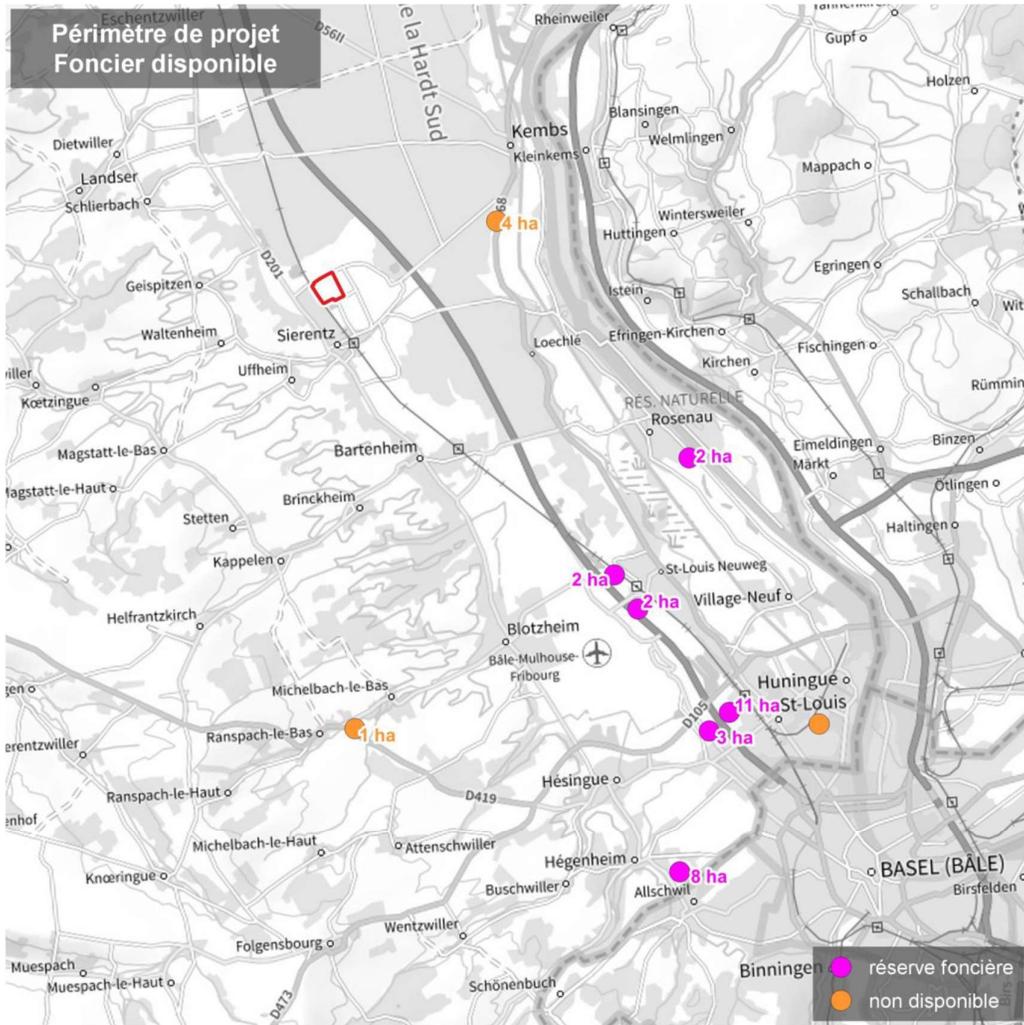
Plus de 1000 emplois marchands ont été créés en 10 ans et le territoire accueille 6% d'établissements de plus entre 2009 et 2019, soit un taux de 3,4% des établissements de l'Alsace.

47% des emplois du territoire de Saint-Louis Agglomération sont issus des activités productives et lien avec la production, dont 5200 emplois dans l'industrie.

Le tissu industriel est diversifié et solide mais rencontre des difficultés de recrutement, un déficit de prestataires de services aux entreprises, et une faible disponibilité foncière (moins de 5 hectares de maîtrise foncière publique en 2022).

Le territoire de Saint-Louis Agglomération fait l'objet d'une forte demande en foncier économique par les acteurs locaux, mais également par des acteurs économiques voisins qu'ils soient déjà installés sur le territoire français, allemand ou suisse.

2.5.2. Le choix du site au regard de la consommation foncière



Localisation des dispositions foncières sur le territoire intercommunal en termes de développement économique

La carte ci-dessus fait état des disponibilités foncières à vocation d'activités sur le territoire. Ces données sont issues d'un travail d'inventaire réalisé avec le service du développement économique de Saint-Louis Agglomération, au regard des secteurs à urbaniser destinés au développement économique inscrits sur les plans de zonage des Plans Locaux d'Urbanisme opposables du territoire.

L'essentiel du foncier disponible est destiné au développement artisanal, notamment sur le territoire de Ranspach-le-bas dont la vocation de la zone est essentiellement artisanale et destinée à répondre à des besoins locaux.

Le site de Kembs est destiné au développement d'une activité existante.

Les secteurs d'activités à proximité immédiate de l'emprise de l'aéroport ont vocation à répondre essentiellement aux besoins fonciers des activités connexes à celles de l'aéroport, de niveau métropolitain.

Quant à la zone d'activités d'Allschwil, son développement reste contraint par des difficultés d'accessibilité et de foncier.

Les secteurs de friches de l'agglomération sont destinés à des mobilisations foncières vouées davantage aux services, équipements et logements de par leurs localisations urbaines. Ils ne présentent donc plus de potentialité pour le développement économique industriel sur le territoire.

Les surfaces disponibles dans les zones d'activités existantes et aménagées sont relativement faibles, bien souvent inférieures à 2 hectares. Les prospects industriels ayant déjà formulé leurs besoins auprès de la collectivité font souvent état d'un besoin foncier de 2 hectares au minimum, voire davantage pour avoir la possibilité d'implanter un nouveau site de production avec l'ensemble des équipements qui s'y rattachent.

Le foncier disponible aux alentours de l'aéroport sont des zones d'activités dites de type 1 et ayant vocation à accueillir les activités connexes de l'infrastructure aéroportuaire.

Aussi, au regard de ce constat de foncier économique rare sur le territoire de Saint-Louis Agglomération, le site de Sierentz a été retenu pour permettre le développement d'activités économiques industrielles ayant des besoins fonciers importants et répondant à des ambitions environnementales et qualitatives importantes.

Les principaux atouts du site de Sierentz sont, comme déjà évoqué précédemment :

- Un site accessible pour les actifs résidents et ceux de l'agglomération de Mulhouse
- La possibilité de disposer de grandes parcelles propices à la recombinaison d'entreprises locales ayant besoin de plus grandes emprises foncières
- Une bonne accessibilité (aéroport, rail, autoroute, routes, ligne de bus, voies mobilités douces, ...)
- Une offre de services déjà sur place (sous-traitance, commerces, loisirs, ...)
- Un accès sécurisé depuis la RD 19b
- Un faible impact pour les habitants en termes de nuisances
- La proximité des réseaux techniques

Ainsi, c'est pour l'ensemble de ces arguments que le lieu-dit « Gruen » sur le territoire communal de Sierentz a vocation à accueillir une zone d'activités industrielles sur une emprise totale de 22 hectares environ.

2.5.3. Les alternatives étudiées pour l'aménagement de la zone

Pour aboutir au scénario d'aménagement retenu, plusieurs possibilités de viabilisation et d'organisation ont été étudiées.

Les scénarios d'aménagement étaient contraints par les principes et les dispositions suivantes :

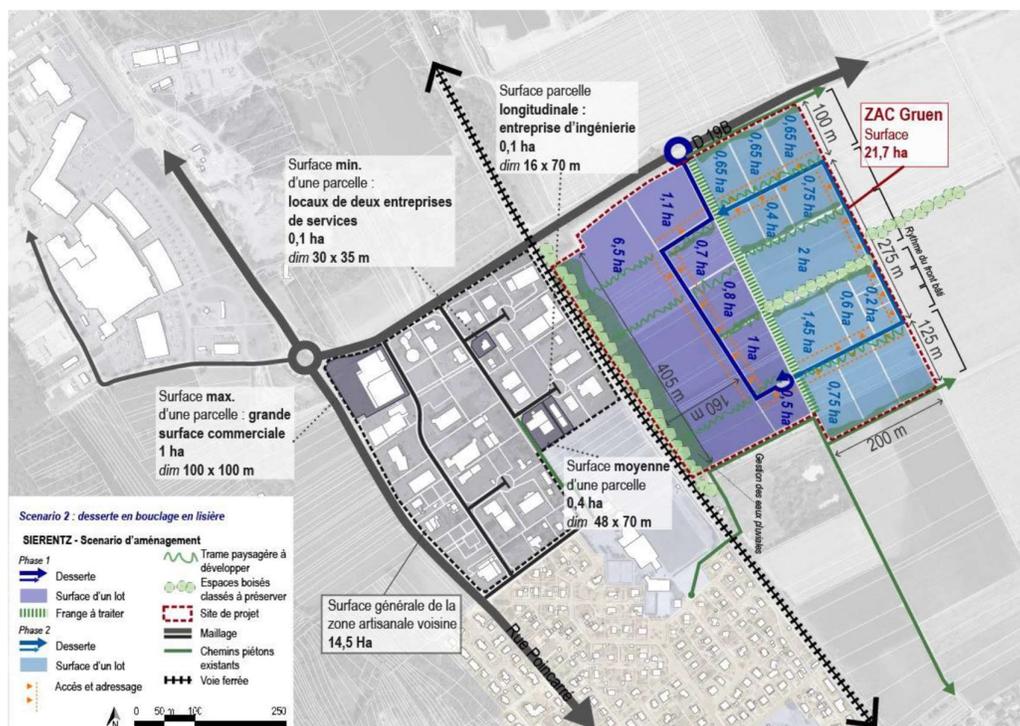
- Proposer un lot de 6,5hectares d'un seul tenant
- Conserver les réseaux d'eau et d'assainissement qui existent dans le chemin situé au centre de la zone
- Garantir les circulations douces et la circulation des engins agricoles
- Prévoir un accès uniquement sur la RD19b et ne pas admettre la desserte de la zone par la rue des Vergers

Au regard de ces contraintes et des objectifs d'aménagement de parcelles de tailles assez élevées, différentes boucles de desserte ont été étudiées depuis la RD 19b.

L'accès pour desservir la zone depuis la RD19b doit être localisé dans le prolongement de l'actuel chemin rural, en raison des réseaux existants, mais aussi de sa localisation par rapport à la déclivité de la route pour passer sous la voie de chemin de fer.

La voie de desserte de la zone doit permettre la circulation aisée de tous les véhicules, en particulier les poids lourds.

Si besoin, des voiries secondaires pourraient être créées pour diviser des lots, mais seule la voirie principale sera inscrite dans le programme des équipements à créer pour la Zone d'Aménagement Concerté.



Exemple de scénario d'aménagement proposé lors des études préalables à la création de la ZAC

Les deux scénarios étudiés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sont décrits dans le chapitre dédié de l'étude d'impact, jointe au présent dossier de création de la ZAC.

2.6. L'OAP thématique « Trame verte et bleue »

2.6.1. Préserver et valoriser les continuités écologiques

Orientations résumées	Justifications et intérêt pour la commune
Préserver les bords des cours d'eau et maintenir la continuité des berges	La préservation des berges et cours d'eau assure la qualité de l'écosystème aquatique, prévient l'érosion, et protège la biodiversité locale. Cela contribue également à la régulation naturelle des crues.
Préserver le talus boisé	La conservation du talus boisé préserve le paysage et contribue à la stabilisation des sols. Cela participe à l'équilibre écologique du territoire.
Maintenir et/ou reconstituer les éléments naturels existants en cas de projet	En conservant ou en reconstituant les éléments naturels (arbres, haies, rivières), la commune garantit que les projets de développement ne compromettent pas la biodiversité et la qualité environnementale.
Porter une attention particulière à la qualité et au type de clôtures	Une sélection adaptée des clôtures (matériaux naturels, hauteur appropriée) permet de préserver le paysage local, de favoriser les échanges entre faune et flore, et de maintenir la continuité écologique.
Favoriser les essences locales pour les aménagements végétalisés	L'utilisation d'essences locales dans les aménagements végétalisés garantit une meilleure adaptation au climat et aux sols, soutient la biodiversité locale et prévient la propagation d'espèces invasives.
Privilégier le stationnement perméable	Le stationnement perméable permet de limiter l'imperméabilisation des sols, facilite l'infiltration des eaux pluviales et contribue à la lutte contre les inondations. Cela améliore aussi la gestion des eaux pluviales.
Ajuster l'éclairage pour préserver la trame noire	Réduire l'éclairage nocturne non nécessaire protège les corridors écologiques de la faune nocturne, limite la pollution lumineuse et favorise la biodiversité. Cela améliore aussi la qualité de vie des habitants.

Orientations résumées	Justifications et intérêt pour la commune
Accompagner les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble d'éléments de végétalisation	Intégrer systématiquement des éléments végétalisés dans les nouveaux projets urbains améliore le cadre de vie, favorise la lutte contre les îlots de chaleur, et soutient la biodiversité.
Préserver les chemins creux	Les chemins creux sont des éléments du patrimoine paysager.

2.6.2. Développer la nature en ville

Orientations résumées	Justifications et intérêt pour la commune
Préserver la nature en ville existante	La préservation des espaces verts et des arbres en ville améliore la qualité de vie des habitants en réduisant les îlots de chaleur, en augmentant la biodiversité urbaine et en offrant des espaces de détente. Cela contribue aussi à la résilience face aux changements climatiques.
Développer la nature en ville dans les projets	Intégrer davantage d'espaces naturels dans les futurs projets urbains permet de créer des quartiers plus durables et attractifs, favorise les mobilités douces et réduit l'impact environnemental des nouvelles constructions. Cela renforce également l'image écologique de la commune.

2.6.3. Des pistes pour compléter et renforcer la TVB

Orientations résumées	Justifications et intérêt pour la commune
Renforcer la Trame Verte et Bleue dans la plaine	En renforçant la TVB en plaine, la commune préserve la biodiversité et améliore la résilience écologique face aux changements climatiques. Cela contribue également à maintenir un cadre de vie agréable.
Lutter contre les coulées de boues par le renforcement de la TVB dans les collines	Le renforcement écologique dans les zones de collines permet de limiter les phénomènes d'érosion, protégeant ainsi les habitations et infrastructures en aval. Cela renforce aussi la sécurité des habitants.
Aménager les zones des gravières	Aménager ces zones favorise la biodiversité aquatique et améliore l'attractivité paysagère de la commune. Ces espaces naturels deviennent des zones récréatives tout en respectant les obligations juridiques.
Renforcer les réseaux de haies et ripisylves en s'appuyant sur les chemins et rivières existants	S'appuyer sur les chemins et rivières pour renforcer les haies et ripisylves contribue à la continuité écologique, offrant des corridors pour la faune.
Traitement élargi des lisières	Un traitement plus large des lisières permet de protéger les espaces naturels et agricoles, tout en assurant une transition douce entre zones urbaines et naturelles, améliorant l'intégration paysagère.
Restauration des rivières	Restaurer les rivières permet d'améliorer la qualité de l'eau, et de recréer des habitats naturels, renforçant ainsi la biodiversité et la qualité environnementale de la commune.
Aménagement des zones de loisirs, terrains de sport et STEP	L'aménagement écologique des zones de loisirs et de la STEP permet d'assurer la compatibilité des activités avec les objectifs environnementaux du PLU, tout en répondant aux besoins en infrastructures.

2.7. L'OAP thématique « Patrimoine » et les bâtiments et éléments protégés au titre de l'article L.151-19

2.7.1. Justifications des orientations écrites dans l'OAP patrimoine

Types d'orientations	Justifications et intérêt pour la commune
Orientations générales concernant l'ensemble des bâtiments et éléments recensés	Ces orientations sont essentielles pour protéger le caractère patrimonial des bâtiments et garantir leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain et naturel de la commune. L'interdiction de démolir les bâtiments repérés, ainsi que les restrictions quant aux modifications de leur aspect extérieur, préservent l'identité architecturale unique de la ville. Ces mesures permettent d'éviter les ruptures visuelles et les transformations inappropriées, maintenant ainsi la continuité et l'authenticité de l'environnement urbain. En restreignant l'isolation extérieure et en veillant à la cohérence du traitement des espaces extérieurs, ces orientations soutiennent la qualité esthétique de la ville et renforcent son attrait tout en valorisant l'héritage architectural et les séquences urbaines historiques pour les générations futures.
Orientations applicables aux maisons à colombage (MCO)	La préservation des maisons à colombage, emblématiques de l'architecture alsacienne, contribue fortement à l'identité visuelle et au cachet de la commune. En imposant le maintien des matériaux traditionnels et des éléments caractéristiques (colombages visibles, toitures en tuiles en terre cuite, balcons ouverts), ces orientations préservent l'authenticité de ces bâtiments. Cette conservation renforce la cohérence du paysage urbain et permet aux générations actuelles et futures de découvrir et d'apprécier cette architecture typique, qui est un atout culturel et touristique pour la commune. L'utilisation de matériaux et de formes d'origine est également un gage de durabilité, qui prolonge la vie du patrimoine bâti et valorise les techniques de construction locales.
Orientations applicables aux granges et dépendances	En conservant le volume, les charpentes remarquables et les colombages des granges et dépendances, la commune valorise l'architecture rurale et agricole qui témoigne de son passé. Ces bâtiments, souvent intégrés aux quartiers historiques, permettent de maintenir un équilibre harmonieux entre les espaces résidentiels et les constructions agricoles, offrant une lecture complète de l'évolution de l'urbanisme local. Le respect de ces éléments architecturaux contribue à la richesse visuelle du patrimoine, et la conservation de leurs volumes initiaux renforce l'authenticité des perspectives urbaines. L'utilisation de bardages en bois vertical, en cas de rénovation, permet d'intégrer ces bâtiments dans le paysage tout en conservant leur caractère rural.
Orientations applicables aux	La conservation des maisons de maître et maisons bourgeoises, en préservant leurs éléments

maisons de maître et maisons bourgeoises	d'ornementation (sculptures, ferronneries, encadrements des fenêtres, chainons d'angles, boiseries), enrichit le patrimoine architectural de la commune. Ces bâtiments témoignent d'une époque et d'un art de vivre qui valorisent la diversité architecturale et le savoir-faire artisanal. Leur préservation favorise un paysage urbain où la qualité esthétique et le souci du détail sont omniprésents, tout en renforçant l'attractivité du centre historique. En imposant des matériaux d'origine pour les toitures et en préservant la forme initiale de ces bâtiments, la commune assure la pérennité de ce patrimoine bâti et encourage le respect des caractéristiques architecturales, ce qui contribue à une identité visuelle forte et cohérente.
Orientations applicables aux bâtiments à fonctions spécifiques (BFS)	Les bâtiments à fonctions spécifiques possèdent des caractéristiques uniques qui rappellent leur usage originel (écoles, bâtiments publics, etc.) et ajoutent à la diversité architecturale du patrimoine local. La préservation des éléments d'ornement et des matériaux d'origine est cruciale pour sauvegarder la mémoire de ces bâtiments et des fonctions qu'ils remplissaient autrefois. En conservant leur architecture, la commune préserve des repères historiques dans le paysage urbain, contribuant à une identité visuelle et patrimoniale forte. Cette approche renforce également le lien entre passé et présent, offrant aux habitants un environnement qui valorise à la fois la mémoire collective et la qualité esthétique du bâti.

2.7.2. Justifications des bâtiments et éléments repérés (OAP et protection au titre de l'article L.151-19)

Le tableau suivant liste les bâtiments et éléments protégés au titre de l'article L.151-19 et dans l'OAP Patrimoine. La dernière colonne précise les éléments architecturaux qui justifient une protection particulière.

N°	Adresse	Description	Justification de l'intérêt patrimonial
1	1 rue de la liberté	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
2	1 rue de la République	Maison à colombage (recouvert) avec grange	Maison à colombage et grange
3	1 rue du Marechal Joffre	Maison à colombage avec grange (hors porche)	Maison à colombage et grange
4	1 rue du Rhin	Maison à colombage	Maison à colombage
5	8 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Portail, maison de Maître, murets en pierre et clôtures en fer forgé	Maison de maître - L'ensemble des façades, toitures ardoises, portail, piliers, murets et autres pièces forgées

6	10 rue Foch	Maison à colombage (recouvert) avec grange	Maison à colombage et grange
7	10 rue Rogg Haas	Maison à colombage	Maison à colombage
8	11 rue d'Alsace	Maison à colombage recouvert	Maison à colombage
10	13 rue de la liberté	Maison à colombage	Maison à colombage
11	15 rue de la République	Maison à colombage	Maison à colombage
12	15 rue du Marechal Joffre	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
13	15 rue Rogg Haas	Maison à colombage (recouvert) avec grange	Maison à colombage et grange
14	17 rue du Marechal Joffre	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange, balcon traversant
15	2 rue de la Délivrance	Maison à colombage	Maison à colombage
17	2 rue de la République	Ancienne mercerie (1900)	Bâtiment à fonction spécifique - Vitrine bois sculpté, fronton en toiture avec forme caractéristique, encadrements fenêtre
18	20 rue de la République	Maison à colombage	Maison à colombage
19	22 rue de la République	Maison à colombage et annexe en front de rue	Maison à colombage et maintien du caractère de l'annexe
20	23 rue de la République	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
21	24 rue de la République	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
22	25 rue Rogg Haas	Maison à colombage avec pignon recouvert	Maison à colombage
23	26 rue Rogg Haas	Maison de maître	Maison de maître - Maison 20e bourgeoise, maintien des éléments caractéristiques extérieurs : balcons, ornements, chainons d'angles, tourelle, forme globale de la toiture
24	28 rue de la République	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage

25	28 rue Rogg Haas	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
26	3 rue Foch	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
27	3 rue Rogg Haas	Grange à colombage	Grange
28	32 rue Foch	Maison de maître	Maison de maître et maintien du fronton avec forme caractéristique
29	35 rue Foch	Maison à colombage	Maison à colombage
30	4 rue d'Alsace	Maison en pierre et ancien atelier de menuiserie	Bâtiment à fonction spécifique
31	4 rue de la liberté	Maison à colombage	Maison à colombage et grange
32	47 rue Foch	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
33	49 rue Foch	Maison bourgeoise	
34	5 rue d'Alsace	Maison à colombage (recouvert) avec grange	Maison à colombage et grange
35	51 rue Foch	Maison type Jugendstil	Maintien des éléments caractéristiques du style du bâti : ferronneries, encadrements fenêtre, vitrine et ses boiseries
36	6 rue d'Alsace	Grange	grange
37	6 rue de la République	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage et maintien des ferronneries des fenêtres
38	6 rue Foch	Maison de maître	Maison de maître
39	6 rue Rogg Haas	Maison à colombage recouvert et vitrine bois	Maison à colombage et maintien des menuiseries bois de la vitrine
40	7 rue Rogg Haas	Grange	grange
41	8 rue de la Délivrance	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
42	8 rue de la liberté	Maison à colombage (recouvert) et grange	Maison à colombage et grange
44	8 rue Rogg Haas	Commerce (fin 19e)	Bâtiment à fonction spécifique - Éléments de façade et structure de la pointe de pignon à maintenir, boiserie, encadrements

46	33 rue Poincaré	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
47	31 rue Poincaré	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
48	29 rue Poincaré	Maison à colombage	Maison à colombage
49	27 rue Poincaré	Maison à colombage	Maison à colombage
50	38 rue Poincaré	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
51	36 rue Poincaré	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
52	17 rue Poincaré	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
54	9 rue Poincaré (maison dietschy)	Maison à colombage (recouvert), cadran solaire	Maison à colombage et maintien du cadran
55	5 rue Poincaré (presbytère)	Presbytère (1900)	Bâtiment à fonction spécifique - Maintien des éléments d'ornement : encadrements fenêtres, éléments en grès, ferronneries dont le portail et clôture
56	1 place du Général de Gaulle (Mairie)	Mairie	Bâtiment à fonction spécifique - Éléments en grès, forme et proportion des fenêtres
57	1 rue Clémenceau (château)	Bâtiment du 17e siècle	Volume et forme de la toiture, encadrements fenêtres, préconise le maintien des volets battants
58	5 rue Sainte-Marie	Ancienne indiennerie du 18e avec grange	Bâtiment à fonction spécifique et grange
59	1 rue Sainte-Marie	Maison à colombage avec toit mansart et grange	Maison à colombage avec maintien du toit mansart et grange
60	15 rue de la Fontaine	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
61	1 rue de la Fontaine	Maison à colombage et ancien relais de poste à cheval (18e)	Maison à colombage et Bâtiment à fonction spécifique pour l'ancien relais, maintien du caractère spécifique du bâti (forme des fenêtres, volets battants, encadrements)
62	6 rue Poincaré	Maison bourgeoise en pierre avec	Maison de maître et grange

		grange à colombage	
63	14 rue Poincaré	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
64	2 rue du Maréchal Foch (Bascule)	Maison à colombage	Maison à colombage
65	11 rue du Maréchal Foch	Maison à colombage en front de rue	Maison à colombage
67	Place Dreyfus (Église)	Église	Bâtiment à fonction spécifique - Lieu de culte du 19e. Conservation complète. Plan des vitraux dessinés par Françoise Haas.
68	2 rue Rogg Haas (auberge à côté)	Ancienne auberge et enseigne	Bâtiment à fonction spécifique - Maintien des chainons d'angle en pierre, encadrements fenêtres, volets battants, entrée de cave voutée, enseigne, vitrail.
69	4 rue Rogg Haas	Maison à colombage	Maison à colombage
70	12-14 rue Rogg Haas	Maison à colombage	Maison à colombage
71	11 rue Rogg Haas (Banque Pop.)	Maison à colombage (recouvert)	Maison à colombage
72	17 rue Rogg Haas (tribunal)	Ancien tribunal de la période allemande	Bâtiment à fonction spécifique - Éléments de façade en grès à maintenir, encadrements, vitraux
73	20 rue Rogg Haas	Maison à colombage	Maison à colombage
74	35 rue Rogg Haas (Hopital)	Hôpital fin 19e	Bâtiment à fonction spécifique - Caractère général du bâti, éléments en grès, vitraux, clôture ferronnerie
75	54 rue Rogg Haas (Tuilerie)	Ancienne tuilerie de Sierentz, 19e	Bâtiment à fonction spécifique - Aspect général du bâti, conservation de la cheminée
76	Rue de Kembs (calvaire d'entrée de ville)	Chapelle Saint Wendelin	Bâtiment à fonction spécifique - Bien à conserver
77	3 rue de la Fontaine	Maison bourgeoise	Maison de maître
78	7 rue de la Fontaine	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
80	5 rue de la Fontaine	Longère à colombage (ancienne écurie)	Maison à colombage

81	8 rue de la république	Croix	Patrimoine religieux. Conservation complète
82	6 rue du Mal de Lattre de Tassigny	Maison style chalet (fin 19e) d'inspiration bavaroise	Maintien du caractère spécifique de la maison, colombage, boiseries et ornements, encadrements.
83	4 rue de Paris	Maison à colombage avec grange	Maison à colombage et grange
84	11 rue de Paris	Ancien commerce (1930)	Bâtiment à fonction spécifique, Maintien des éléments caractéristiques du style du bâti : ferronneries, encadrements fenêtre, ornements, fronton caractéristique, pilastres
85	13 rue de la Fontaine	Maison à colombage recouvert	Maison à colombage
86	Place du général de Gaulle	Maison de garde (fin 19e)	Bâtiment à fonction spécifique
87	11 rue Foch	Maison à colombage	Maison à colombage
88	4 rue Clémenceau	Maison bourgeoise	Maison de maître
89	14 rue Clémenceau	Maison bourgeoise (1900)	Maison de maître
90	1 rue du Moulin (maison Cortinovis)	Maison bourgeoise (ancien presbytère 1605) + Vestige du chœur gothique	Maison de maître + Vestige
91	2 rue du Moulin	Maison à colombage + grange	Maison à colombage et grange
92	4 rue du Moulin	Maison à colombage + grange	Maison à colombage et grange
93	6 rue du Moulin	Maison bourgeoise	Maison de maître
94	6 bis rue du Moulin (Médiathèque)	Médiathèque (ancienne grange)	Bâtiment à fonction spécifique
95	2 rue Clémenceau	Salle des fêtes (école maternelle autrefois)	Bâtiment à fonction spécifique
96	10 rue mal Tassigny	Maison de maître, murets en pierre et clôtures en fer forgé	Maison de maître
97	2 rue Sainte-Marie	Ancienne faïencerie seigneuriale (18e)	Bâtiment à fonction spécifique et cul-de-four
98	Intersection de la rue	Calvaire	Patrimoine religieux. Conservation complète

	Poincaré et de la rue des Violettes		
99	Chemin rural dit Buchholtzweg	Calvaire	Patrimoine religieux. Conservation complète

2.8. Cohérences des OAP avec le PADD

Les tableaux suivants reprennent les grandes orientations du PADD et explicitent leurs déclinaisons au travers des OAP. Ces tableaux illustrent à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présentent les traductions réglementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

Axe 1 – Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune

N°	Orientations du PADD	Déclinaisons dans les OAP
1.1	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.	Les OAP respectent l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal.
1.2	Prendre en compte la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.	Les OAP sectorielles évitent la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.
1.3	Protéger le périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable à la pointe Nord du ban.	Les OAP sectorielles évitent le périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.
1.4	Prendre en compte le poste électrique à haute tension au Sud du ban et le réseau de lignes électriques à haute tension.	Les OAP sectorielles évitent le poste électrique à haute tension au Sud du ban et le réseau de lignes électriques à haute tension.
1.5	Prendre en compte les contraintes générées par le passage du gazoduc à l'extrémité Est du ban.	Les OAP sectorielles évitent le couloir de passage du gazoduc à l'extrémité Est du ban.
1.6	Respecter les mesures de protection et de surveillance du dépôt de lindane enfoui dans l'ancienne sablière.	Les OAP sectorielles évitent le site du dépôt de lindane.

Axe 2 – Maîtriser et structurer le développement urbain

N°	Orientations du PADD	Déclinaisons dans les OAP
2.1.	<p>Maitriser le développement urbain de la commune en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ limitant les extensions urbaines, ▪ fixant des limites franches à l'urbanisation (en particulier dans les collines), ▪ réajustant les conditions réglementaires de constructions et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU. 	<p>Les OAP sectorielles à vocation d'habitat sont dimensionnées pour répondre aux besoins résidentiels de la commune.</p> <p>Elles représentent une superficie limitée et évitent les collines.</p>
2.2.	<p>Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante et de qualité.</p>	<p>Les OAP sectorielles à vocation d'habitat sont dimensionnées pour répondre aux besoins résidentiels de la commune.</p>
2.3.	<p>Proposer des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des séniors et des jeunes ménages, et répondre à l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.</p>	<p>Les OAP sectorielles comprennent des orientations en faveur de la mixité des formes d'habitat.</p>
2.8.	<p>Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).</p>	<p>Les OAP sectorielles comprennent des orientations en faveur de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère.</p>
2.16.	<p>Organiser et planifier des extensions urbaines ponctuelles limitées, correspondant aux besoins estimés.</p>	<p>Les OAP sectorielles à vocation d'habitat sont dimensionnées pour répondre aux besoins résidentiels de la commune.</p>

Axe 2 – Organiser le développement économique

N°	Orientations du PADD	Déclinaisons dans les OAP
3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.	Une OAP sectorielle couvre le secteur 1AUe (projet de ZAC porté par Saint-Louis Agglomération).
3.2.	Mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les zones d'activités.	
3.9.	Aménager une nouvelle zone d'activités économique à l'est de la voie ferrée. Opter pour une opération à haute qualité environnementale et architecturale.	

Axe 4 – Restructurer les déplacements

N°	Orientations du PADD	Déclinaisons dans les OAP
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.	Les OAP sectorielles comprennent des orientations en faveur des mobilités actives.
4.4.	Imposer la prise en compte des modes de déplacements doux (piétons et cycles) dans les futurs aménagements urbains.	
4.7.	Veiller à l'accessibilité par les engins agricoles des espaces cultivés de la plaine agricole.	Les OAP sectorielles comprennent des orientations en faveur de l'accessibilité des terres agricoles.

Axe 5 – Préserver le paysage

N°	Orientations du PADD	Déclinaisons dans les OAP
5.2.	<p>Reconquérir les collines comme élément central du paysage :</p> <ul style="list-style-type: none">Préserver le talus boisé et le reconstituer, notamment derrière le lotissement des AcaciasPréserver les collines de l'urbanisation,Protéger les éléments caractéristiques du paysage (vues lointaines, vergers, vignes, chemins, bois, etc.),Préserver les chemins creux.Préserver les mosaïques paysagères, notamment sur les petites parcelles.	Les OAP sectorielles évitent les collines.

Axe 6 – Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles

N°	Orientations du PADD	Déclinaisons dans les OAP
6.7.	<p>Préserver le cadre de vie et l'environnement du secteur des collines, en limitant l'urbanisation.</p> <p>Lutter contre l'enfrichement et remettre en valeur des anciennes parcelles de verger.</p>	Les OAP sectorielles évitent les collines.

3. Le règlement écrit et la délimitation des zones

3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de Sierentz. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Sierentz qui nécessitent la réglementation des articles retenus.

Article 1	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Sierentz divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N.- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA et UB).

Article 2	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Sierentz divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Sierentz présente plusieurs des zones et secteurs économiques aux fonctions distinguées (ex : artisanat, commerce, comerce de matériaux, etc.).
Article 3	Mixité fonctionnelle et sociale
Zones réglementées	UA, UB, UC et 1AUa
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Dans certaines zones et secteurs, des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs N).</p> <p>Dans d'autres zones et secteurs, la non-réglementation permet de faciliter les objectifs de densité urbaine (zone UA).</p>
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU de Sierentz prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux.

Article 4	Emprise au sol des constructions
Zones règlementées	UB, UC, A, Nj.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Dans certaines zones et secteurs, des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs N).</p> <p>Dans d'autres zones et secteurs, la non-règlementation permet de faciliter les objectifs de densité urbaine (zone UA).</p>
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU de Sierentz comprend des secteurs Nj indicés présentant une constructibilité encadrée, notamment au niveau de l'emprise au sol.

Article 5	Hauteur des constructions
Zones règlementées	Toutes les zones (sauf UF, Nb et Ng)
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemple de spécificités locale nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La La situation de la ville et son paysage vallonné justifie des règles de hauteurs qui préservent le paysage urbain de la commune.

Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Sierentz présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans la zone UB il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Sierentz présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La souplesse réglementaire en termes d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans la zone UB il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zones règlementées	Toutes les zones (sauf UF et Ng).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Le centre-ancien de Sierentz est densément bâti, la majorité des ilots de propriétés supportent plusieurs bâtiments. - Dans les zones principalement résidentielles, de plus en plus d'annexes sont construites.

Article 9	Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Sierentz présente un centre ancien dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

Article 10	Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification
Zones règlementées	UA, UB, UC, UF et N
Pourquoi l'article a été retenu	La commune a menée un repérage des bâtiments et éléments (ex : calvaires) qui présentent un intérêt patrimonial pour le paysage urbain et architectural de la ville.
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	- Sierentz présente un centre ancien dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

Article 15	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations
Zones règlementées	Toutes les zones (sauf Ng)
Pourquoi l'article a été retenu	Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâti à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article. De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Une OAP Trame verte a été réalisée. - Dans les secteurs agricoles constructibles des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.

Article 21	Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Zones règlementées	Toutes les zones (sauf A, N, Nj, Nb et Ng).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Sierentz présente dans le centre ancien une morphologie bâtie incompatible avec du stationnement sauvage en-dehors des zones de marquage. - Dans les quartiers plus récents, des normes doivent être mises en place afin d'accompagner l'évolution des ménages qui tendent à posséder de plus en plus de véhicules automobiles.
Article 23	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets</p>
Article 24	Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
Zones règlementées	Toutes les zones (sauf N, Nj, Nb et Ng).
Pourquoi l'article a été retenu	L'intérêt de cet article est d'assurer la collecte des déchets ménagers dans de bonnes conditions de sécurité (routière notamment).

Article 25	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La présence d'un réservoir public d'eau potable à Sierentz rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. - Idem pour le réseau d'assainissement.
Article 27	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Zones règlementées	Toutes les zones (sauf A, Aa, Nj, Nb et Ng)
Pourquoi l'article a été retenu	Dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, toute opération à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux, etc.).

Article 28	Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
Zones règlementées	Dans toutes les zones concernées par un ou plusieurs emplacement(s) réservé(s).
Pourquoi l'article a été retenu	L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire sur la partie de parcelle frappée d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation.

3.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Sierentz classe les sols en plusieurs grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB, UC, UE et UF** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent les secteurs UC1, UEa, UEb, UEc, UFe et le sous-secteur UEc1.
- **La zone à urbaniser 1AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à court ou à moyen termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AUa** et **1AUe**.
- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur **Aa**.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone **N** comprend les secteurs **Nj, Nb et Ng**.

Type	Zone	Secteur(s)	Sous-secteur(s)
Zones urbaines	UA		
	UB		
	UC	UC1	
	UE	UEa, UEb, UEc	UEc1
	UF	UFe	
Zones à urbaniser	1AUa		
	1AUe		
Zone agricole	A	Aa	
Zone naturelle	N	Nj, Nb et Ng	

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

Tableau de surface :

Zones/secteurs	Nombre	Surface (ha)	Description
UA	1	23,18	Centre historique
UB	3	15,37	Faubourgs nord et sud du centre historique
UC	7	71,35	Zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire
UC1	1	12,75	Secteur du périmètre de l'opération l'Envol des Hirondelles
UEa	1	10,90	Zone artisanale et commerciale Tiergarten
UEb	2	8,88	Activités économiques directement au Nord et à l'Ouest de l'hypermarché
UEc	3	19,12	Hypermarché et aux commerces adjacents au Nord de la commune et au supermarché au Sud de la commune
UEc1	1	7,58	Commerce de matériaux de construction et activité de transformation de granulats à l'Est de la RD 201
UF	13	23,89	Portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics
UFe	1	10,59	Secteur défini autour des installations électriques
Sous-total U	33	203,63	
1AUa	2	1,40	Zone d'extension pour l'habitat
1AUe	1	21,92	Zone d'extension pour l'activité économique
Sous-total AU	3	23,32	
A	5	331,10	Zone agricole stricte
Aa	4	74,63	Secteur agricole constructible
Sous-total A	9	405,74	
N	9	593,49	Zone naturelle stricte
Nb	2	9,43	Installations et annexes de la station d'épuration
Ng	1	89,61	Secteur de gravière disposant d'un arrêté préfectoral d'exploitation.
Nj	1	0,68	Secteurs de jardins
Sous-total N	13	693,20	
TOTAL	58	1 325,89	

3.2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Sierentz distingue 5 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC, et son secteur UC1
- La zone UE, et ses secteurs UEa, UEb, UEc (avec le sous-secteur UEc1)
- La zone UF

L'identification des différentes zones urbaines habitat s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.

UA	Mixité urbaine	UA	Noyau ancien patrimonial
UB	Dominante résidentielle	UB	Faubourgs
UC	Dominante résidentielle	UC	Quartiers pavillonnaires

A l'exception de la zone spécifique aux activités économiques (**UE**) et de la zone d'équipements publics (**UF**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones **UA** et **UB** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité fonctionnelle.

Ainsi les zones **UA**, **UB** et **UC** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité fonctionnelle.

La distinction entre les trois types de zone urbaines **UA**, **UB** et **UC** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération. Il en résulte des zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.

La zone **UA**

- **Délimitation et caractéristiques**

Cette zone centrale à dominante d'habitat couvre la partie ancienne de l'agglomération, caractérisée par un tissu ordonné à préserver, à mettre en valeur et à densifier dans le respect du patrimoine bâti.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
2.1.	Maîtriser le développement urbain de la commune en : <ul style="list-style-type: none">▪ limitant les extensions urbaines,▪ fixant des limites franches à l'urbanisation (en particulier dans les collines),▪ réajustant les conditions règlementaires de constructions et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU.
2.2.	Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
2.3.	Proposer des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des seniors et des jeunes ménages, et répondre à l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
2.4.	Encourager et encadrer le renouvellement urbain.
2.5.	Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, dans le respect des morphologies et du langage architectural à proximité.
2.6.	Veiller à ce que la diversification des fonctions urbaines ne génère de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers.
2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
2.8.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).
2.10.	Préserver le patrimoine bâti le plus remarquable

2.11.	Revitaliser et mettre en valeur le centre ancien, notamment les commerces et lieux de proximité, tout en lui donnant des possibilités d'évolution. S'appuyer notamment sur les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti.
2.12.	Valoriser les espaces publics du centre, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la place Dreyfus ▪ secteur Mairie, presbytère, fontaine ▪ les places de l'Église et de la Bascule ▪ la place des Malgré-Nous (la gare)
2.13.	Poursuivre la politique d'acquisition foncière en vue de réaménager la place Dreyfus (extension du marché notamment).
2.14.	Promouvoir la mixité des fonctions urbaines autour de la gare.
2.15.	Assurer le bon fonctionnement de tous les équipements publics, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le domaine Haas ▪ la gare ▪ l'Agora, comme appui pour le développement d'un pôle culture ▪ le collège Françoise Dolto ▪ le Centre hospitalier de Sierentz ▪ la plaine sportive

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.3.	Promouvoir le développement des activités touristiques et l'attractivité de la commune
3.10.	Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale entre le Centre commercial – ZAC Hoell et le centre-ville.

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.
4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.
4.6.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement, et encadrer le déploiement de bornes de chargement électriques.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.
4.9.	Renforcer le pôle gare et améliorer son accessibilité tous modes.

N°	Préserver le paysage
5.3.	Reconqu岸rir les berges du Sauruntz de la médiathèque à la forêt de la Hardt afin d'aménager un parcours de promenade « au fil de l'eau ».
5.4.	Valoriser le paysage urbain et les espaces publics du centre, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la place Dreyfus ▪ la place de la Mairie, presbytère, fontaine ▪ les places de l'Église et de la Bascule ▪ la place des Malgré-Nous (gare)
5.5.	Préserver le patrimoine arboré en milieu urbain et développer la nature en ville.

N°	Environnement
6.10.	Renforcer le Sauruntz et l'Eschenbachgraben dans leur rôle de trame verte et bleue.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (exploitation forestière, industrie et commerce de gros).

L'article **UA 3** concernant la **mixité fonctionnelle et sociale** réglemente le secteur de mixité sociale qui couvre toute la zone. Il s'agit d'imposer au moins 20% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements supérieur ou égal à 12 logements. Cet article vise à répondre aux obligations introduites par la loi SRU.

L'article **UA 4** concernant l'**emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé de manière à pouvoir optimiser l'usage du foncier dans le centre historique dense.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **UA 5**. Il s'agit ici de respecter la typologie du bâti existant afin de préserver le paysage urbain caractéristique.

L'article **UA 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement.

L'article **UA 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine et l'ordre urbains en première profondeur et faciliter les opérations de densification en seconde profondeur (au-delà de 20 mètres).

De fait, l'article **UA 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain côté rue (première profondeur), tout en offrant des

possibilités d'évolution compatible avec un tissu plus aéré au-delà de la première profondeur.

Les dispositions des articles **UA 6** et **UA 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités de densification.

L'article **UA 8**, qui régleme nte l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose un recul minimal de 3 mètres entre les constructions principales situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, de telle sorte que ces constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UA 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans le centre historique en tenant compte des spécificités architecturales et matérielles du tissu bâti existant.

Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique du centre, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** édicte les principales dispositions en termes de protection du **patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.151-19. De plus, il renvoie à l'OAP patrimoine qui complète la réglementation.

Les articles **UA 11** à **UA 14** ne sont pas pas règlementés.

L'article **UA 15** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une part minimale d'espaces plantés au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Une disposition impose la plantation d'arbres à haute tige pour les aires de stationnement de plus de 20 places. Il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine en imposant un minimum d'éléments végétaux en ville.

Les articles **UA 16** à **UA 20** ne sont pas pas règlementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UA 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UA 22** n'est pas pas règlementé.

L'article **UA 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est réglementé afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations de collecte. De plus, des dispositions d'intégration paysagère sont prises afin de minimiser la perception des poubelles depuis le domaine public.

L'article **UA 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UA 26** n'est pas réglementé.

L'article **UA 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **UA 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

La zone **UB**

- **Délimitation et caractéristiques**

Cette zone de moyenne densité à usage principal d'habitation marque les faubourgs nord et sud du centre ancien. Elle comporte des établissements artisanaux, commerciaux et de services à la population, ainsi que des équipements publics.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
2.1.	Maîtriser le développement urbain de la commune en : <ul style="list-style-type: none">▪ limitant les extensions urbaines,▪ fixant des limites franches à l'urbanisation (en particulier dans les collines),▪ réajustant les conditions règlementaires de constructions et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU.
2.2.	Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
2.3.	Proposer des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des seniors et des jeunes ménages, et répondre à l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
2.4.	Encourager et encadrer le renouvellement urbain.
2.5.	Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, dans le respect des morphologies et du langage architectural à proximité.
2.6.	Veiller à ce que la diversification des fonctions urbaines ne génère de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers.
2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
2.8.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).
2.10.	Préserver le patrimoine bâti le plus remarquable

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.3.	Promouvoir le développement des activités touristiques et l'attractivité de la commune

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.
4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.
4.6.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement, et encadrer le déploiement de bornes de chargement électriques.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.
4.9.	Renforcer le pôle gare et améliorer son accessibilité tous modes.

N°	Environnement
6.10.	Renforcer le Sauruntz et l'Eschenbachgraben dans leur rôle de trame verte et bleue.

- **Orientations d'aménagement de programmation (OAP)**

La zone UB est concernée par deux OAP sectorielles qui contiennent des schémas d'aménagement et des prescriptions et préconisations concernant l'urbanisation (secteur route de Ribeauvillé et secteur rue du Rosacker).

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles règlementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère des faubourgs du centre-ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (exploitation forestière, industrie et commerce de gros).

L'article **UB 3** concernant la **mixité fonctionnelle et sociale** règlemente le secteur de mixité sociale qui couvre toute la zone. Il s'agit d'imposer au moins 20% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements supérieur ou égal à 12 logements. Cet article vise à répondre aux obligations introduites par la loi SRU. Est également rappelé l'emplacement réservé de mixité sociale inscrit dans la zone.

L'article **UB 4** concernant l'**emprise au sol** limite à 50% (voire au 2/3 pour les activités économiques) les possibilités constructives par rapport à la superficie du terrain. Il

s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine en imposant un minimum d'éléments végétaux en ville.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UB 5**. Il s'agit ici de respecter la typologie du bâti existant afin de préserver le paysage urbain des faubourgs du centre-ancien.

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain existant, qui est fortement marqué par un recul d'au moins 4 mètres.

L'article **UB 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine et l'ordre urbains et faciliter les opérations de densification.

De fait, l'article **UB 7** prend des dispositions en faveur de l'aération du tissu bâti, tout en offrant des possibilités de construction sur limite(s) séparative(s) pour les constructions de faibles volumétries.

Les dispositions des articles **UB 6** et **UB 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement aéré marqué par les reculs, et offrent des possibilités de densification limite(s) séparative(s) pour les constructions de faibles volumétries.

L'article **UB 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose un recul minimal de 3 mètres entre les constructions principales situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, de telle sorte que ces constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans les faubourgs du centre historique en tenant compte des spécificités architecturales et matérielles du tissu bâti existant.

Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance et le paysage urbain des faubourgs du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UB 10** édicte les principales dispositions en termes de protection du **patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.151-19. De plus, il renvoie à l'OAP patrimoine qui complète la réglementation.

Les articles **UB 11** à **UB 14** ne sont pas pas règlementés.

L'article **UB 15** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une part minimale d'espaces plantés au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. Une disposition impose la plantation d'arbres à haute tige pour les aires de stationnement de plus de 20 places. Il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine en imposant un minimum d'éléments végétaux en ville.

Les articles **UB 16** à **UB 20** ne sont pas pas règlementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UB 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UB 22** n'est pas pas règlementé.

L'article **UB 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UB 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est règlementé afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations de collecte. De plus, des dispositions d'intégration paysagère sont prises afin de minimiser la perception des poubelles depuis le domaine public.

L'article **UB 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UB 26** n'est pas pas règlementé.

L'article **UB 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **UB 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

La zone UC

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles. Elle comprend le secteur UC1 qui reprend le périmètre du lotissement L'Envol des Hirondelles.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
2.1.	Maîtriser le développement urbain de la commune en : <ul style="list-style-type: none">▪ limitant les extensions urbaines,▪ fixant des limites franches à l'urbanisation (en particulier dans les collines),▪ réajustant les conditions règlementaires de constructions et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU.
2.2.	Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
2.3.	Proposer des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des seniors et des jeunes ménages, et répondre à l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
2.4.	Encourager et encadrer le renouvellement urbain.
2.5.	Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, dans le respect des morphologies et du langage architectural à proximité.
2.6.	Veiller à ce que la diversification des fonctions urbaines ne génère de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers.
2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
2.8.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).

2.10. Préserver le patrimoine bâti le plus remarquable

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.3.	Promouvoir le développement des activités touristiques et l'attractivité de la commune

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.
4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.
4.6.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement, et encadrer le déploiement de bornes de chargement électriques.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.
4.9.	Renforcer le pôle gare et améliorer son accessibilité tous modes.

N°	Environnement
6.10.	Renforcer le Sauruntz et l'Eschenbachgraben dans leur rôle de trame verte et bleue.

- **Orientations d'aménagement de programmation (OAP)**

La zone UB est concernée par deux OAP sectorielles qui contiennent des schémas d'aménagement et des prescriptions et préconisations concernant l'urbanisation (secteur route de Ribeuwillé et secteur rue du Rosacker).

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère des quartiers résidentiels. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (exploitation forestière, industrie et commerce de gros).

L'article **UC 3** concernant la **mixité fonctionnelle et sociale** réglemente le secteur de mixité sociale qui couvre toute la zone. Il s'agit d'imposer au moins 20% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements supérieur ou égal à 12 logements. Cet article vise à répondre aux obligations introduites par la loi SRU.

L'article **UC 4** concernant l'**emprise au sol** limite à 40% les possibilités constructives par rapport à la superficie du terrain. Il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine en imposant un minimum d'éléments végétaux en ville.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UC 5**. Il s'agit ici de respecter la typologie du bâti existant afin de préserver le paysage urbain des quartiers résidentiels.

L'article **UC 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain existant, qui est fortement marqué par un recul d'au moins 4 mètres.

L'article **UC 7** concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver l'ordre urbain aéré et faciliter les opérations de densification.

De fait, l'article **UC 7** prend des dispositions en faveur de l'aération du tissu bâti, tout en offrant des possibilités de construction sur limite(s) séparative(s) pour les constructions de faibles volumétries.

Les dispositions des articles **UC 6** et **UC 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement aéré marqué par les reculs, et offrent des possibilités de densification limite(s) séparative(s) pour les constructions de faibles volumétries.

L'article **UC 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose un recul minimal de 3 mètres entre les constructions principales situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, de telle sorte que ces constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UC 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans les quartiers résidentiels en tenant compte des spécificités architecturales et matérielles du tissu bâti existant.

Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance et le paysage urbain des faubourgs du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** édicte les principales dispositions en termes de protection du **patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.151-19. De plus, il renvoie à l'OAP patrimoine qui complète la réglementation.

Les articles **UC 11** à **UC 14** ne sont pas pas règlementés.

L'article **UC 15** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une part minimale d'espaces plantés au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. Une disposition impose la plantation d'arbres à haute tige pour les aires de stationnement de plus de 20 places. Il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine en imposant un minimum d'éléments végétaux en ville.

Les articles **UC 16** à **UC 20** ne sont pas pas règlementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UC 22** n'est pas pas règlementé.

L'article **UC 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UC 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est règlementé afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations de collecte. De plus, des dispositions d'intégration paysagère sont prises afin de minimiser la perception des poubelles depuis le domaine public.

L'article **UC 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UC 26** n'est pas pas règlementé.

L'article **UC 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

L'article **UC 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

La zone UE

• Délimitation et caractéristiques

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante industrielle, commerciale et de services, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UE se scinde en quatre secteurs :

- UEa : zone artisanale et commerciale Tiergarten.
- UEb : activités économiques directement au Nord et à l'Ouest de l'hypermarché.
- UEc : hypermarché et aux commerces adjacents au Nord de la commune et au supermarché au Sud de la commune.
 - o UEc1 : commerce de matériaux de construction et activité de transformation de granulats à l'Est de la RD 201.

• Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.
3.2.	Mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les zones d'activités.
3.3.	Promouvoir le développement des activités touristiques et l'attractivité de la commune
3.4.	Conforter les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville notamment et le développement des commerces de proximité
3.5.	Encadrer les mutations des ZAE de Tiergarten et Landstrasse de façon à promouvoir un usage optimal du foncier disponible. Ouvrir ces ZAE à davantage de mixité notamment en termes d'activités économiques.
3.6.	Asseoir la vocation commerciale qualitative pour la zone d'activités économiques le long de la RD 201
3.7.	Conforter le Centre commercial et la ZAC Hoell
3.8.	Renforcer le pôle commercial au Sud de la commune.

3.9.	Aménager une nouvelle zone d'activités économique à l'est de la voie ferrée. Opter pour une opération à haute qualité environnementale et architecturale.
3.10.	Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale entre le Centre commercial – ZAC Hoell et le centre-ville.
3.11.	Valoriser le potentiel agricole en tant que volet du développement économique et nourricier.

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.
4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.
4.4.	Imposer la prise en compte des modes de déplacements doux (piétons et cycles) dans les futurs aménagements urbains.
4.6.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement, et encadrer le déploiement de bornes de chargement électriques.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.

N°	Préserver le paysage
5.6.	Requalifier paysagèrement les principales entrées de ville.
5.7.	Mettre en valeur paysagèrement la ZAE de Tiergarten.

N°	Environnement
6.11.	Maintenir les capacités agricoles.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA, UB et UC) car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

Dans les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc** la possibilité de créer un logement de service est admise, il s'agit là de répondre aux besoins des entreprises. Le règlement précise bien que seul le logement de service est admis, les constructions annexes, constructions d'agrément et autres piscines sont interdites.

L'article **UE 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone UE est spécialement réglementée pour les activités économiques.

L'article **UE 4** concernant l'**emprise au sol** n'est pas réglementé, ce qui facilitera l'optimisation foncière et les opérations de densification en zones économiques.

L'article **UE 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant les paysages urbains de la commune.

L'article **UE 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul d'au moins 5 mètres afin d'assurer que les entrées et sorties de véhicules ne gênent pas la circulation dans les zones d'activités. Par rapport à certains axes (RD201, voie de desserte du secteur UEc Nord), ce recul est porté à 12 mètres pour des raisons de sécurité et de visibilité.

L'article **UE 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon à imposer des reculs garantissant une bonne aération du tissu bâti. Par rapport aux zones limitrophes la distance minimale de recul est augmentée afin de limiter les nuisances qui pourraient être occasionnées aux quartiers environnants.

L'article **UE 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose un recul minimal de 4 mètres entre les constructions principales situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, de telle sorte que ces constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

L'article **UE 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **UE 10** concernant le **patrimoine bâti à protéger** n'est pas réglementé.

Les articles **UE 11** à **UE 14** ne sont pas pas réglementés.

L'article **UE 15** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les articles **UE 16** à **UE 20** ne sont pas pas réglementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UE 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UE 22** n'est pas pas réglementé.

L'article **UE 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques

adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est réglementé afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations de collecte. De plus, des dispositions d'intégration paysagère sont prises afin de minimiser la perception des poubelles depuis le domaine public.

L'article **UE 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UE 26** n'est pas réglementé.

L'article **UE 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UE 16** concernant les **emplacements réservés** est sans objet.

La zone UF

• Délimitation et caractéristiques

La zone UF du PLU correspond aux portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif.

Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces équipements publics, dans l'optique de présenter une offre de services publics adaptée aux besoins de la population actuelle et future du territoire.

La zone UF comprend le secteur UFe défini autour des installations électriques.

• Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **UF** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UF** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.
1.2.	Prendre en compte la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
2.8.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).
2.15.	Assurer le bon fonctionnement de tous les équipements publics, et notamment : <ul style="list-style-type: none">▪ le domaine Haas▪ la gare▪ l'Agora, comme appui pour le développement d'un pôle culture▪ le collège Françoise Dolto▪ le Centre hospitalier de Sierentz▪ la plaine sportive

N°	Préserver le paysage
5.8.	Préserver le site « Hochkirch » et ses abords.

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.
4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.
4.9.	Renforcer le pôle gare et améliorer son accessibilité tous modes.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UF qui découlent des articles **UF 1** et **UF 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones vouées aux équipements publics et d'intérêt collectif. En zone **UF**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA, UB et UC) car les équipements publics à accueillir répondent à des enjeux spécifiques.

Dans les secteurs **UF** et **UFe** la possibilité de créer un logement de service est admise, il s'agit là de répondre aux besoins de certains équipements.

L'article **UF 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone UF est spécialement réglementée pour les constructions et équipements publics.

L'article **UF 4** concernant l'**emprise au sol** n'est pas réglementé, ce qui facilitera l'optimisation foncière et les opérations de densification en zones d'équipements publics.

L'article **UF 5** concernant la **hauteur** maximale des constructions n'est pas réglementé. En effet, certains équipements publics ou assimilés doivent répondre à des besoins spécifiques (ex : clocher de l'église).

L'article **UF 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** se contente d'interdire les implantations qui pourraient gêner les circulations dans et autour du secteur. L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

L'article **UF 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon à pouvoir optimiser le foncier public disponible. Par rapport aux zones limitrophes la distance minimale de recul est augmentée afin de limiter les nuisances qui pourraient être occasionnées aux quartiers environnants.

L'article **UF 8** concernant l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété** n'est pas réglementé.

L'article **UF 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) permet d'éviter tout projet de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **UF 10** édicte les principales dispositions en termes de protection du **patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.151-19. De plus, il renvoie à l'OAP patrimoine qui complète la réglementation.

Les articles **UF 11** à **UF 14** ne sont pas pas règlementés.

L'article **UF 15** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les articles **UF 16** à **UF 20** ne sont pas pas règlementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UF 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UF 22** n'est pas pas règlementé.

L'article **UF 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UF 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est règlementé afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations de collecte.

L'article **UF 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UF 26** n'est pas pas règlementé.

L'article **UF 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains (sauf dans le secteur UFe ou des lignes aériennes sont nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement électrique).

L'article **UF 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

3.2.2. Les zones à urbaniser

La zone 1AUa

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone 1AUa du PLU est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire précisées spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

La zone 1AUa est tournée vers une vocation principalement résidentielle.

Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même de répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **1AUa** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **1AUa** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
2.1.	Maîtriser le développement urbain de la commune en : <ul style="list-style-type: none">▪ limitant les extensions urbaines,▪ fixant des limites franches à l'urbanisation (en particulier dans les collines),▪ réajustant les conditions réglementaires de constructions et de renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU.
2.2.	Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
2.3.	Proposer des logements adaptés aux besoins de tous, notamment des seniors et des jeunes ménages, et répondre à l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
2.5.	Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, dans le respect des morphologies et du langage architectural à proximité.
2.8.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publics, trame verte interne au tissu bâti).

2.9.	Limitier le développement urbain linéaire le long des routes et des chemins pour des raisons paysagères et de sécurité.
2.16.	Organiser et planifier des extensions urbaines ponctuelles limitées, correspondant aux besoins estimés.

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements
4.1.	Adapter et renforcer l'offre de transport en commun.
4.2.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et piéton à l'échelle communale et intercommunale.
4.3.	Renforcer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest.
4.4.	Imposer la prise en compte des modes de déplacements doux (piétons et cycles) dans les futurs aménagements urbains.
4.6.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement, et encadrer le déploiement de bornes de chargement électriques.
4.7.	Veiller à l'accessibilité par les engins agricoles des espaces cultivés de la plaine agricole.
4.8.	Prendre en compte et faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications numériques.

N°	Préserver le paysage
5.5.	Préserver le patrimoine arboré en milieu urbain et développer la nature en ville.
5.6.	Requalifier paysagèrement les principales entrées de ville.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**

Les deux secteurs 1AUa sont couverts par des OAP sectorielles qui précisent leurs conditions d'aménagement.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (1AUa 1 et 1AUa 2)** sont rédigés de manière à imposer des opérations d'aménagement d'ensemble phasées dans l'espace et dans le temps. Il s'agit de pouvoir accueillir de opérations à vocation principalement résidentielle en s'assurant un bon fonctionnement urbain des nouveaux quartiers et une bonne articulation avec les quartiers existants.

L'article **1AUa 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale (SMS2) qui recouvre les secteurs 1AUa. Il s'agit de répondre aux obligations légales en matière de création de logements locatifs sociaux.

Le choix de ne pas réglementer l'article **1AUa 4** concernant l'**emprise au sol** s'explique par la nécessité de produire des densités urbaines importantes.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **1AUa 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes et des paysages vallonnés. Les hauteurs sont calquées sur les zones urbaines assimilées.

L'article **1AU 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée en imposant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la RD 201.

L'article **1AUa 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, a été rédigé de façon à autoriser les implantations sur limite(s) ou en recul. Cette libéralité s'explique par la nécessité de produire des densités urbaines importantes.

L'article **1AUa 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose un recul minimal de 3 mètres entre les constructions principales situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, de telle sorte que ces constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **1AUa 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les articles **1AUa 10** à **1AUa 14** ne sont pas règlementés.

L'article **1AUa 15** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les articles **1AUa 16** à **1AUa 20** ne sont pas règlementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**1AUa 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **1AUa 22** n'est pas règlementé.

L'article **1AUa 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **1AUa 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est règlementé afin d'assurer le bon fonctionnement

des opérations de collecte. De plus, des dispositions d'intégration paysagère sont prises afin de minimiser la perception des poubelles depuis le domaine public.

L'article **1AUa 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **1AUa 26** n'est pas pas règlementé.

L'article **1AUa 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **1AUa 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

La zone 1AUe

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone 1AUe du PLU est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire précisées spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

La zone 1AUe est tournée vers une vocation principalement économique.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **1AUe** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **1AUe** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.
3.2.	Mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les zones d'activités.
3.3.	Promouvoir le développement des activités touristiques et l'attractivité de la commune
3.9.	Aménager une nouvelle zone d'activités économique à l'est de la voie ferrée. Opter pour une opération à haute qualité environnementale et architecturale.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**

Le secteur 1AUe est couvert par des OAP sectorielles qui précisent ses conditions d'aménagement.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (1AUe 1 et 1AUe 2)** sont rédigés de manière à concrétiser le projet de ZAC économique porté par Saint-Louis Agglomération. Il s'agit de pouvoir accueillir des constructions à vocation principalement industrielle en s'assurant une bonne insertion dans l'environnement existant.

L'article **1AUe 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone 1AUe est spécialement réglementée pour les activités économiques.

Le choix de ne pas réglementer l'article **1AUe 4** concernant l'**emprise au sol** s'explique par la nécessité d'optimiser le foncier économique disponible ainsi limiter la consommation foncière.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **1AUe 5**. Il s'agit ici de répondre aux besoins spécifiques des acteurs industriels.

L'article **1AU 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée, avec en sus un alignement architectural sera imposé le long de la départementale (RD 19) afin de constituer une vitrine urbaine.

L'article **1AUe 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon à imposer des reculs garantissant une bonne aération du tissu bâti. Par rapport aux zones limitrophes la distance minimale de recul est augmentée afin de limiter les nuisances qui pourraient être occasionnées à l'environnement immédiat.

L'article **1AUa 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose un recul minimal de 4 mètres entre les constructions principales situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire, de telle sorte que ces constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

L'article **1AUe 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité à la zone à aménager.

Les articles **1AUe 10** à **1AUa 14** ne sont pas pas réglementés.

L'article **1AUa 15** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les articles **1AUe 16** à **1AUa 20** ne sont pas pas réglementés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**1AUe 21**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **1AUe 22** n'est pas pas réglementé.

L'article **1AUe 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **1AUe 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** est réglementé afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations de collecte. De plus, des dispositions d'intégration paysagère sont prises afin de minimiser la perception des poubelles depuis le domaine public.

L'article **1AUe 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **1AUe 26** n'est pas réglementé.

L'article **1AUe 27** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **1AUe 28** concernant les **emplacements réservés** est sans objet.

3.2.3. La zone agricole

La zone **A stricte**

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone agricole A « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.
1.2.	Prendre en compte la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.
1.4.	Prendre en compte le poste électrique à haute tension au Sud du ban et le réseau de lignes électriques à haute tension.
1.7.	Respecter le périmètre de réciprocité autour de l'ICPE agricole.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.11.	Valoriser le potentiel agricole en tant que volet du développement économique et nourricier.

N°	Préserver le paysage
5.1.	Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages sundgauviens.
5.9.	Préserver et valoriser les boisements ponctuels, haies et alignements d'arbres qui animent le paysage agricole.

N°	Environnement
6.11.	Maintenir les capacités agricoles.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles à protéger. La zone agricole A « stricte » est protégée en raison notamment

de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

L'article **A 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé.

L'article **A 4** concernant l'**emprise au sol** limite les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole à 10 m² par construction. Il s'agit de répondre aux besoins de la profession agricole, tout en préservant les paysages ruraux.

L'article **A 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions à 5 mètres. Il s'agit de répondre aux besoins de la profession agricole, tout en préservant les paysages ruraux.

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul proportionnel au type/gabarit des voies qui traversent les zones agricoles. Il s'agit de répondre aux besoins de la profession agricole, tout en préservant les paysages ruraux, notamment les vues depuis les axes de circulation.

L'article **A 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** demeure souple afin de faciliter l'implantation des éléments techniques nécessaires à la profession agricole.

L'article **A 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **A 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les articles **A 10** à **A 14** ne sont pas pas réglementés.

L'article **A 15** concernant les **espaces libres** et **plantations** rappelle le régime applicable aux boisements classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les articles **A 16** à **A 22** ne sont pas pas réglementés.

L'article **A 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** renvoie au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération.

L'article **A 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique.

Les articles **A 26** à **A 27** ne sont pas règlementés.

L'article **A 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

Le secteur **Aa**

- **Délimitation et caractéristiques**

Le secteur Aa a été défini dans l'optique de répondre aux différents besoins constructifs de la profession agricole.

Il s'agira d'assurer le maintien des exploitations existantes, d'encadrer le développement de nouvelles sorties d'exploitation et de répondre de façon spécifique aux enjeux agricoles du territoire.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

Le secteur **Aa** a été délimité en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **Aa** :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.
1.2.	Prendre en compte la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.
1.4.	Prendre en compte le poste électrique à haute tension au Sud du ban et le réseau de lignes électriques à haute tension.
1.7.	Respecter le périmètre de réciprocité autour de l'ICPE agricole.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique
3.11.	Valoriser le potentiel agricole en tant que volet du développement économique et nourricier.

N°	Préserver le paysage
5.1.	Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages sundgauviens.
5.9.	Préserver et valoriser les boisements ponctuels, haies et alignements d'arbres qui animent le paysage agricole.

N°	Environnement
6.12.	Maintenir les capacités agricoles.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **Aa** qui découlent des articles **Aa 1** et **Aa 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles à protéger. Le secteur Aa a été défini dans l'optique de répondre aux différents besoins constructifs de la profession agricole.

Il s'agira d'assurer le maintien des exploitations existantes, d'encadrer le développement de nouvelles sorties d'exploitation et de répondre de façon spécifique aux enjeux agricoles du territoire.

L'article **Aa 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé.

L'article **Aa 4** concernant l'**emprise au sol** limite les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole à 10 m² par construction. Il s'agit de répondre aux besoins de la profession agricole, tout en préservant les paysages ruraux.

L'article **Aa 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions à 15 mètres. Il s'agit de répondre aux besoins de la profession agricole, tout en préservant les paysages ruraux.

L'article **Aa 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul proportionnel au type/gabarit des voies qui traversent les zones agricoles. Il s'agit de répondre aux besoins de la profession agricole, tout en préservant les paysages ruraux, notamment les vues depuis les axes de circulation.

L'article **Aa 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** demeure souple afin de faciliter l'implantation des éléments techniques nécessaires à la profession agricole.

L'article **Aa 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **Aa 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les articles **Aa 10** à **Aa 14** ne sont pas réglementés.

L'article **Aa 15** concernant les **espaces libres** et **plantations** impose une végétalisation des espaces libres et des abords des constructions agricoles.

Les articles **Aa 16** à **Aa 20** ne sont pas réglementés.

L'article **Aa 21** concernant le **stationnement** impose la réalisation d'un nombre de places adaptés aux besoins réels identifiés.

L'article **Aa 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des

dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **Aa 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** renvoie au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération.

L'article **Aa 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique.

Les articles **Aa 26** à **Aa 27** ne sont pas règlementés.

L'article **Aa 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

3.2.4. La zone naturelle

La zone N

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone naturelle N « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone N a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone N :

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune
1.1.	Respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui affectent le ban communal, et qui sont détaillées en annexes du PLU.
1.2.	Prendre en compte la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin.
1.3.	Protéger le périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable à la pointe Nord du ban.
1.5.	Prendre en compte les contraintes générées par le passage du gazoduc à l'extrémité Est du ban.
1.6.	Respecter les mesures de protection et de surveillance du dépôt de lindane enfoui dans l'ancienne sablière.

N°	Préserver le paysage
5.1.	Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages sundgauviens.
5.2.	Reconquérir les collines comme élément central du paysage : <ul style="list-style-type: none">▪ Préserver le talus boisé et le reconstituer, notamment derrière le lotissement des Acacias▪ Préserver les collines de l'urbanisation,▪ Protéger les éléments caractéristiques du paysage (vues lointaines, vergers, vignes, chemins, bois, etc.),▪ Préserver les chemins creux.▪ Préserver les mosaïques paysagères, notamment sur les petites parcelles.
5.9.	Préserver et valoriser les boisements ponctuels, haies et alignements d'arbres qui animent le paysage agricole.
5.10.	Préserver le patrimoine mémoriel et militaire.

N°	Environnement
6.1.	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire.
6.2.	Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.
6.3.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières en dehors des périmètres actuels fixés par arrêté préfectoral.
6.5.	Protéger les boisements et/ou vergers ponctuels afin de servir de support aux continuités naturelles existantes ou à conforter.
6.6.	Rechercher un équilibre entre exploitation agricole des terres et milieux naturels pour protéger la biodiversité, et limiter les risques d'érosion/ruissellement.
6.7.	Accompagner le développement de la profession, pérenniser les activités agricoles et mieux articuler exploitation des terres et respect des trames vertes existantes, des paysages et des fossés.
6.7.	Préserver le cadre de vie et l'environnement du secteur des collines, en limitant l'urbanisation. Lutter contre l'enfrichement et remettre en valeur des anciennes parcelles de verger.
6.8.	Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques qui traversent le ban communal. Renforcer l'axe vert du fossé <i>du</i> Rittigraben vers le Nord. Créer un axe vert de l'Eschenbachgraben vers la Hardt.
6.9.	Préserver le massif forestier de la Hardt en tant que réservoir de biodiversité.
6.10.	Renforcer le Sauruntz et l'Eschenbachgraben dans leur rôle de trame verte et bleue.
6.11.	Maintenir les capacités agricoles.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. La zone naturelle N « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Les articles **N 3** à **N 4** ne sont pas règlementés.

L'article **N 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions à 5 mètres. Il s'agit de répondre aux besoins constructifs éventuel tout en préservant les paysages naturels.

L'article **N 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul proportionnel au type/gabarit des voies qui traversent les zones naturelles. Il s'agit de répondre aux besoins constructifs éventuels, tout en préservant les paysages ruraux, notamment les vues depuis les axes de circulation.

L'article **N 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** demeure souple afin de faciliter l'implantation des éléments techniques éventuellement nécessaires en zone N.

L'article **N 8**, qui régleme nte l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **N 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à s'assurer que les constructions éventuelles présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **N 10** édicte les principales dispositions en termes de protection du **patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.151-19. De plus, il renvoie à l'OAP patrimoine qui complète la réglementation.

Les articles **N 11** à **N 14** ne sont pas pas réglementés.

L'article **N 15** concernant les **espaces libres** et **plantations** rappelle le régime applicable aux boisements classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les articles **N 16** à **N 22** ne sont pas pas réglementés.

L'article **N 23** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 24** concernant les conditions de desserte des terrains par les services publics de **collecte des déchets** n'est pas réglementé.

L'article **N 25** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique.

Les articles **N 26** à **N 27** ne sont pas réglementés.

L'article **N 28** rappelle les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

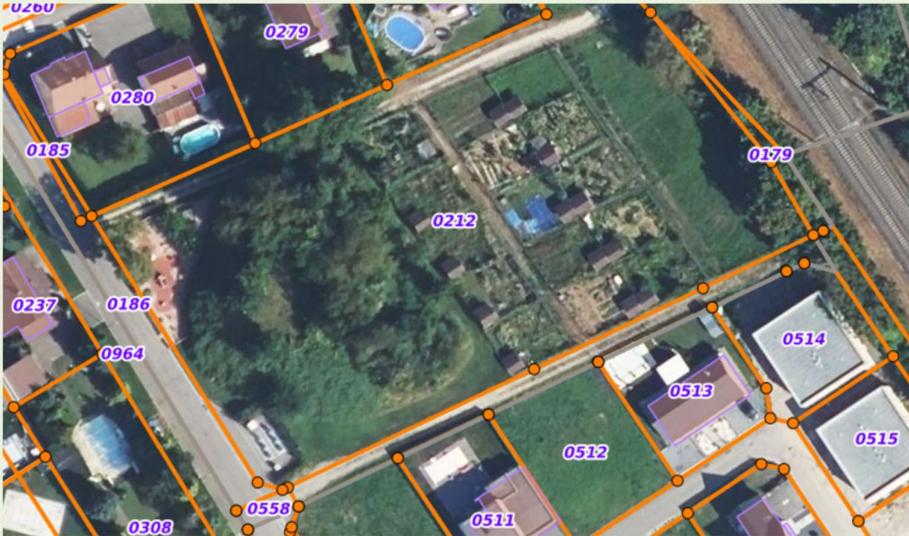
3.2.5. Justification des secteurs N indicés

3.2.5.1.1 Le secteur d'équipements publics

Le PLU de Sierentz définit au sein de la zone naturelle un secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif **Nb** qui ne constitue de fait pas un STECAL. Le secteur **Nb** correspond aux installations et annexes de la station d'épuration.

3.2.5.1.2 Le STECAL Nj

Le PLU de Sierentz, conformément à l'article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6 du Code de l'Urbanisme, délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone naturelle N. Le secteur Nj a été défini dans l'optique de permettre l'implantation d'abris de jardin.

Secteur	Nj – secteur de jardins
Vocation	Secteur réservé au domaine viticole existant
Surface	0,68 ha
Illustration	
	
Conditions de hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.
Conditions d'implantation	Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans tous les cas : les constructions devront respecter un recul de 6 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
Conditions de densité	L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m ² maximum.

Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement autonome sont applicables dans le secteur Nj.
Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité	L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

3.2.5.1.3 Le secteur de gravière Ng

Le secteur **Ng** correspond au secteur de gravière disposant d'un arrêté préfectoral d'exploitation.

Au règlement graphique, le secteur **Ng** a été inscrit au titre de l'alinéa 2° de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

4. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs des 6 premiers axes du PADD et illustrent leur traduction règlementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces tableaux présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations règlementaires des objectifs du PADD. Les tableaux reprennent la numérotation des orientations PADD.

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement de la commune	
1.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Prise en compte transversale tout au long de l'élaboration du règlement.	
1.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement en zone inconstructible.	
1.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement en zone inconstructible.	
1.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur UFe spécifique.	
1.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement en zone inconstructible.	
1.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement en zone inconstructible.	
1.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement en zone agricole.	

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	
2.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones U et AU.	Des règles morphologiques en zones U qui facilitent le renouvellement urbain.
2.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones UA, UB, UC et 1AUa.	Des règles constructives qui permettent la création de logements de qualité.

	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.3.	Délimitation des zones UA, UB, UC et 1AUa.	Des règles constructives qui permettent la création de logements diversifiés.
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.4.	Délimitation des zones U.	Des règles morphologiques en zones U qui facilitent le renouvellement urbain.
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.5.	Délimitation des zones U et AU.	Des règles morphologiques en zones U et AU qui préservent les morphologies urbaines existantes.
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.6.	Délimitation des zones UA, UB, UC et 1AUa.	Des règles qui conditionnent la mixité fonctionnelle et évitent les conflits d'usage (réglementation des destinations des constructions).
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.7.	Délimitation de zones UF spécifiques et possibilités d'aménager des équipements publics dans l'ensemble des zones U.	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.8.	Délimitation des zones U et AU.	Des règles morphologiques en zones U et AU qui permettent la mise en valeur du cadre de vie (notamment caractéristiques architecturales des constructions).
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.9.	Délimitation des zones 1AUa.	-
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.10.	Inscriptions de bâtiments au titre de l'article L.151-19 du CU.	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.11.	Délimitation de la zone UA.	Des règles constructives qui permettent de mettre en valeur le centre ancien (notamment caractéristiques architecturales des constructions).
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
2.12.	Délimitation de la zone UA.	Des règles constructives qui permettent de mettre en valeur le centre ancien (notamment

		caractéristiques architecturales des constructions).
2.13.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Inscription d'un emplacement réservé.	-
2.14.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation d'un secteur UF	
2.15.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'une zone UF dévolue aux équipements publics.	
2.16.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des secteurs 1AUa.	

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique	
3.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de la zone 1AUe.	
3.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de la zone 1AUe (couverte par une OAP sectorielle).	
3.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de la zone UA.	Règlementation des destinations des constructions admises en zone UA (mixité fonctionnelle).
3.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de la zone UA.	Règlementation des destinations des constructions admises en zone UA (mixité fonctionnelle).
3.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de secteurs UE indicés spécifiques.	
3.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur UEc spécifique.	
3.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de secteurs UE indicés spécifiques.	
3.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur UEc spécifique.	

3.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de la zone 1AUe (couverte par une OAP sectorielle).	
3.10.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de la zone UA et des zones secteurs UE indicés spécifiques au commerce.	
3.11.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de la zone A et du secteur Aa.	

N°	Axe 4 – Restructurer les déplacements	
4.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Prise en compte transversale.	
4.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Inscription d'emplacements réservés.	Normes de stationnement pour les cycles.
4.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Prise en compte transversale.	
4.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Inscription d'emplacements réservés.	Respect des OAP dans un rapport de compatibilité.
4.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement en zone N des collines.	
4.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Normes de stationnement.
4.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Respect des OAP dans un rapport de compatibilité.
4.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Règlementation d'un article spécifique aux communications numériques.
4.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'une zone UF à la gare et mise en place d'un emplacement réservé.	-

N°	Axe 5 - Préserver le paysage	
5.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones N et A.	
5.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones N et A.	
5.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Prise en compte transversale.	
5.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de la zone UA.	Des règles constructives qui permettent de mettre en valeur le centre ancien (notamment caractéristiques architecturales des constructions).
5.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'espaces boisés classés et d'une OAP trame verte et bleue.	-
5.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Prise en compte transversale.	
5.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur UEa spécifique.	
5.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur UF spécifique.	
5.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'espaces boisés classés.	-
5.10.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement des cimetières en UF.	

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	
6.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones N et A.	
6.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement de l'aire de captage et des forêts en zone N.	

6.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur Ng spécifique.	Interdiction des activités d'extraction dans les autres zones ou secteurs.
6.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'espaces boisés classés et d'une OAP trame verte et bleue.	-
6.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones N et A.	
6.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones N et A.	
6.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement des collines en zone N.	
6.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'espaces boisés classés et d'une OAP trame verte et bleue.	-
6.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Classement de la forêt en zone N.	
6.10.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'espaces boisés classés et d'une OAP trame verte et bleue.	
6.11.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des zones A.	

5. Justification des emplacements réservés

Le document « 3c. Règlement graphique – Emplacements réservés » liste et illustre l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLU.

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une zone de loisirs	Commune
2	Aménagement d'un déversoir des eaux de crues du Sauruntz	Rivières de Haute-Alsace
3	Equipements scolaires et administratifs publics	Commune
4	Réaménagement d'ensemble de la Place Dreyfus	Commune
5	Élargissement à 8 m de la rue de la Marne-Rive droite du Sauruntz	Commune
6	Aménagement paysager de l'entrée de ville	Commune
7	Aménagement de la voie ferrée Strasbourg-St Louis	État (SNCF)
8	Extension de la station d'épuration intercommunale	Saint-Louis Agglomération
9	Extension des équipements publics DOMAINE HAAS	Commune
11	Réalisation d'un parc de stationnements public et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux	Commune
13	Aménagement d'équipement(s) public(s)	Commune
14	Aménagement d'une liaison douce avec maintien des accès carrossables	Commune

Le tableau suivant justifie l'inscription de ces emplacements :

N°	Désignation des opérations	Justifications
1	Aménagement d'une zone de loisirs	L'emplacement réservé n°1 permettra la création d'une zone de loisirs destinée à répondre aux besoins récréatifs des habitants et visiteurs. Cet aménagement contribuera à l'attractivité de la commune en renforçant les infrastructures de loisirs et en soutenant la vie sociale.
2	Aménagement d'un déversoir des eaux de crues du Sauruntz	L'emplacement réservé n°2 vise à aménager un déversoir pour la gestion des eaux de crues. Ce projet permettra de limiter les risques d'inondation pour les habitations et infrastructures en aval, tout en respectant les contraintes hydrauliques de la zone.
3	Equipements scolaires et administratifs publics	L'emplacement réservé n°3 permettra l'extension ou la création de nouveaux équipements scolaires et administratifs, garantissant ainsi un service public adapté aux besoins de la population croissante, dans une logique de proximité et de qualité des services.
4	Réaménagement d'ensemble de la Place Dreyfus	L'emplacement réservé n°4 permettra le réaménagement global de la Place Dreyfus pour en faire un espace plus fonctionnel et convivial. Le projet inclura des éléments tels que du mobilier urbain, des espaces piétons et des zones de rencontre, renforçant le dynamisme du centre-ville.
5	Élargissement à 8 m de la rue de la Marne-Rive droite du Sauruntz	L'emplacement réservé n°5 permettra l'élargissement de la rue de la Marne pour améliorer la circulation, sécuriser les déplacements et faciliter l'accès aux infrastructures riveraines.
6	Aménagement paysager de l'entrée de ville	L'emplacement réservé n°6 permettra de valoriser l'entrée de ville par un aménagement paysager de qualité, renforçant ainsi l'identité visuelle de la commune. Cet aménagement participera à l'attractivité et à la mise en valeur du patrimoine paysager de la commune.
7	Aménagement de la voie ferrée Strasbourg-St Louis	L'emplacement réservé n°7 permettra la réalisation de travaux d'aménagement sur la voie ferrée Strasbourg-St Louis. Cet aménagement vise à améliorer la fluidité du trafic ferroviaire et à optimiser la gestion des infrastructures de transport sur cet axe stratégique.

8	Extension de la station d'épuration intercommunale	L'emplacement réservé n°8 vise l'extension de la station d'épuration intercommunale, nécessaire pour répondre à l'augmentation des besoins en assainissement liés à la croissance de la population. Ce projet garantit la durabilité des infrastructures d'assainissement à l'échelle intercommunale.
9	Extension des équipements publics DOMAINE HAAS	L'emplacement réservé n°9 permettra l'extension des équipements publics sur le Domaine HAAS. Cet aménagement assurera un service public de qualité pour les habitants.
11	Réalisation d'un parc de stationnements public et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux	L'emplacement réservé n°11 permettra la création d'un parc de stationnements et la construction de logements locatifs sociaux, contribuant à répondre à la demande en logements abordables tout en améliorant les infrastructures de stationnement du centre-ville.
13	Aménagement d'équipement(s) public(s)	L'emplacement réservé n°13 permettra la création ou l'extension d'équipements publics dans des secteurs en développement. Cela renforcera l'offre de services publics de proximité, garantissant ainsi une qualité de vie pour les habitants et l'attractivité de la commune.
14	Aménagement d'une liaison douce avec maintien des accès carrossables	L'emplacement réservé n°14 permettra la création d'une liaison douce tout en préservant les accès carrossables, favorisant ainsi les mobilités douces dans un cadre sécurisé et accessible. Cet aménagement contribuera à la transition écologique et à l'amélioration des déplacements quotidiens.

6. Les outils en faveur de la mixité sociale

6.1. Premier outil retenu pour imposer la construction de logements locatifs sociaux

Le premier outil retenu par la commune afin d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville consiste en la création de secteurs de mixité sociale (SMS).

Le secteur de mixité sociale est un outil règlementaire qui permet d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.

La mise en place de SMS nécessite de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à du logement locatif social.

6.1.1. Identification des secteurs appropriés

La commune a décidé de créer un premier SMS dans les zones urbaines habitat UA, UB et UC. Il s'agit ici du SMS1 cartographié dans le document « 3.d. Règlement graphique – Carte des secteurs de mixité sociale ».

Un second SMS est institué dans les zones à urbaniser 1AUa. Il s'agit ici du SMS2 cartographié dans le document « 3.d. Règlement graphique – Carte des secteurs de mixité sociale ».

Ainsi, deux SMS sont institués, le premier couvre les zones urbaines à dominante résidentielle, le second les zones à urbaniser.

6.1.2. Définition du seuil de déclenchement

Pour les zones urbaines, il a été décidé de déclencher l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux pour les opérations à partir de 12 logements. Ce seuil correspond aux critères mis en place dans le territoire.

Pour les zones à urbaniser, il a été décidé de déclencher l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble.

6.1.3. Définition du pourcentage minimal

Dans les zones urbaines le pourcentage est fixé à 20%. Dans les zones 1AUa le pourcentage est fixé à 30%, notamment afin de rattraper le retard pris par la commune.

6.2. Les emplacements réservés de mixité sociale

Le second outil retenu par la commune pour imposer la réalisation de logements locatifs sociaux est la mise en place d'un emplacements réservés comprenant des LLS (ER 11 et ER12) et de deux emplacements réservés de mixité sociale (ERMS A et B).

ER « classique » avec une vocation partielle de LLS :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
11	Réalisation d'un parc de stationnements public et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux	Commune

Emplacement réservé de mixité sociale

N°	Nature du programme
A	Construction d'au moins 30 logements locatifs sociaux
B	Réalisation de logements locatifs sociaux (100% de LLS)

7. Les espaces boisés classés

Au-delà de l'OAP Trame verte qui protège les éléments paysagers et écologiques du territoire, les boisements les plus importants ont été protégés en tant qu'espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces boisements présentent des rôles paysagers et écologiques qui justifient une protection plus forte que celle de l'OAP Trame verte.

Sont notamment préservés en tant qu'EBC :

- Les principaux boisements constitutifs du talus le long des collines
 - Ces boisements jouent un rôle essentiel dans la stabilisation des sols des collines, en prévenant l'érosion et les glissements de terrain. En tant que protection naturelle contre les risques géologiques, ils contribuent également à la régulation des eaux pluviales en ralentissant leur écoulement, réduisant ainsi les risques d'inondations en aval. De plus, ces boisements offrent un habitat précieux pour la biodiversité locale et participent à la conservation des paysages caractéristiques des collines, qui sont un atout esthétique et patrimonial pour la commune.
- Des haies et alignements d'arbres dans la plaine
 - Les haies et les alignements d'arbres dans la plaine jouent un rôle clé dans la structuration du paysage agricole et dans la lutte contre l'érosion des sols en protégeant les cultures des vents. Ils forment également des corridors écologiques pour la faune, facilitant les déplacements entre différents habitats. Ces éléments renforcent la biodiversité et contribuent à la qualité écologique de la plaine. De plus, les haies et arbres agissent comme des brise-vent naturels et améliorent la rétention des sols, offrant une valeur écologique et économique importante.
- Des ripisylves
 - Les ripisylves, qui sont les formations végétales le long des cours d'eau, jouent un rôle primordial dans la protection des écosystèmes aquatiques. Elles contribuent à la filtration des eaux de ruissellement, limitant ainsi la pollution des rivières, tout en stabilisant les berges et en réduisant l'érosion. Ces espaces abritent une grande diversité d'espèces végétales et animales, et constituent un refuge pour la faune aquatique et terrestre. En protégeant les ripisylves, la commune garantit la qualité de ses cours d'eau tout en préservant des corridors écologiques cruciaux pour la biodiversité.

8. Comparaison et évolution des principales dispositions du PLU révisé avec celles du PLU précédent

8.1. L'évolution du PADD

Le parti d'aménager de la commune a connu les principales évolutions majeures suivantes :

- Protection des collines en tant que zones naturelles, alors que leur urbanisation était inscrite au précédent PADD.
- Inscription du projet de ZAC à vocation économique porté par SLA à l'Est de la voie ferrée.
- Inscription de deux zones d'extension pour l'habitat de superficies modérées afin de répondre aux besoins démographiques et résidentiels de la commune.
- Introduction des objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux.
- Inscription d'objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

8.2. L'évolution des OAP

Les OAP de la commune ont connu les principales évolutions majeures suivantes :

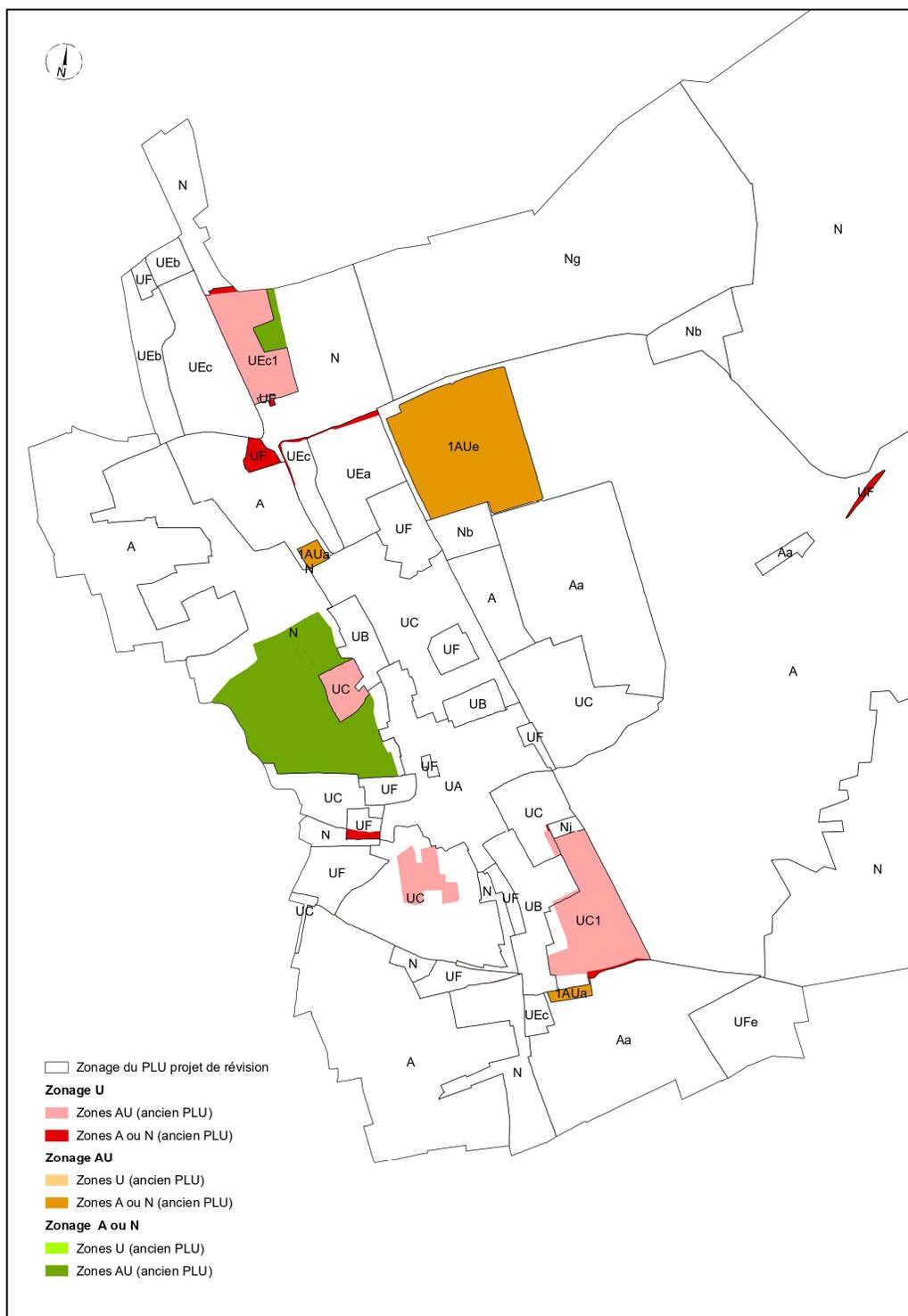
- Refonte complète des OAP sectorielles sur les nouvelles zones à urbaniser inscrites dans le règlement graphique du PLU révisé.
- Création d'un nouvel outil : l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (OAP TVB).

8.3. L'évolution du règlement écrit

Le règlement écrit de la commune a connu les principales évolutions majeures suivantes :

- Refonte de la réglementation de la zone N, et surtout des secteurs N indicés constructibles sous conditions (y compris zone graviérable).
- Refonte de la réglementation des zones dévolues aux activités économiques, avec la création de secteurs et sous-secteurs spécifiques par types d'activités.
- Modernisation des règles, ajout de nouveaux articles et mise en place des nouvelles destinations des constructions introduites dans le code de l'Urbanisme.
- Inscription de règles en faveur de la mixité sociale (notamment création de Secteurs de Mixité Sociale).

8.4. L'évolution du règlement graphique



La carte ci-dessus présente l'évolution du zonage entre l'ancien PLU et le PLU révisé.

		PLU Révisé		
		Zones U	Zones AU	Zones A ou N
Ancien PLU	Zones U			
	Zones AU	24,7		24,0
	Zones A ou N	2,8	23,3	

Le tableau ci-dessus chiffre les principales évolutions du zonage par rapport à l'ancien PLU.

Globalement, les zones U de l'ancien PLU n'ont pas évolué et restent classées en U.

24,7 ha de zones AU de l'ancien PLU sont reclassés en U, car leur urbanisation est achevée (ex : ZAC des Hirondelles).

24,0 ha de zones AU de l'ancien PLU sont reclassés en zones A ou N. Il s'agit principalement des collines et des terrains au nord proches de la gravière.

2,8 ha de zones A ou N de l'ancien PLU sont reclassés en zones U. Il s'agit ici de mieux prendre en compte les emprises routières aux abords des ZA ainsi que certains équipements publics communaux (ex : cimetière reclassé en UF).

23,3 ha de zones A de l'ancien PLU sont reclassés en zones AU. Il s'agit des zones d'extension pour le développement économique et résidentiel.

9. Indicateurs de suivi

Au titre du Code de l'Urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, tous les 6 ans.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation. Ainsi, en plus des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale, le bilan devra s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU.
- Bilan de la structure démographique par âge de la population (dont jeunes et personnes âgées), au travers des données fournies par l'INSEE à la commune.
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif).
- Nombre de logements vacants.
- Evolution du nombre d'emplois.
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions (habitat, activités, équipements).
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU.
- Superficie agricole.
- Superficie des espaces forestiers.

